

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

NOSOTROS: OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON, de ----- años de edad, --
-----, del domicilio de -----, Departamento de -----, portador de mi Documento Único de Identidad número -----, comparezco y actúo en nombre y representación, en mi calidad de Presidente del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA**, Institución Estatal Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce guion trescientos diez mil ciento treinta y uno guion cero cero tres guion cero; que en el transcurso del presente instrumento llamaremos y se podrá abreviar **"ISTA"**, **"INSTITUTO"** o **"CONTRATANTE"** indistintamente; calidad que demuestro con la siguiente documentación:

a) Diario Oficial número ciento veinte, Tomo doscientos cuarenta y siete de fecha treinta de junio de mil novecientos setenta y cinco, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo número trescientos dos del día veintiséis del mismo mes y año, que contiene la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y sus reformas contenidas en el Decreto Ley número quinientos ochenta de fecha veinticinco de enero de mil novecientos ochenta y uno, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, publicado en el Diario Oficial número dieciséis, Tomo doscientos setenta del día veintiséis del mismo mes y año, en cuyo artículo diecinueve se le confiere al Presidente la dirección y administración general del Instituto, así como la representación legal del mismo en los actos y contratos que celebre y en las actuaciones judiciales y administrativas en que tenga interés, y lo faculta para delegar todas o algunas de estas facultades cuando considere conveniente; b) Diario Oficial número CIENTO DIECISÉIS, Tomo CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO de fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós, en el cual se publicó el Acuerdo Ejecutivo número TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS emitido el día seis de junio del mismo año, por el Presidente de la República **NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ**, en el que consta que de conformidad a lo establecido en el artículo seis letra a) e inciso final; nueve y diecinueve de la Ley de Creación del

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA, acordó nombrarme a partir del once de junio de dos mil veintidós, para un período legal de funciones de tres años, que concluye el día diez de junio del año dos mil veinticinco, como Presidente de la Junta Directiva del INSTITUTO; c) Certificación extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, el día seis de junio de dos mil veintidós, en donde consta que en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República, se encuentra asentada el Acta en la cual rendí la protesta constitucional correspondiente antes de asumir mis funciones como Presidente de la Junta Directiva del Instituto; y d) Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria número dieciséis guion dos mil veintidós, de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, en el que, la Junta Directiva de éste Instituto me faculta para que adjudique y contrate en los procesos de Contratación Directa, de conformidad a los Artículos dieciocho inciso segundo, veinte y cuarenta letra b) de la LACAP, y reforma del Artículo treinta y nueve del mismo cuerpo legal; y por otra parte, Licenciado RAFAEL ALEJANDRO MORENO TORRES, de ----- años de edad, -----, del domicilio de la ciudad y departamento de -----, portador de mi Documento Único de Identidad número -----, quien me denominaré **"CONTRATISTA" O "NOTARIO"**, y en las calidades que comparecemos **MANIFESTAMOS:** Que acordamos otorgar el siguiente CONTRATO DE **"SERVICIOS PROFESIONALES DE NOTARIO"**, Número UACI CIENTO CUATRO PLECA DOS MIL VEINTIDOS, del proceso de Contratación Directa número CD cero seis pleca dos mil veintidós y derivado de la Solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios número tres mil setecientos cincuenta y cuatro, sujeto a las siguientes cláusulas: I) **OBJETO:** Establecer términos y condiciones bajo las cuales el ISTA, como ente responsable de la adjudicación en los programas de Transferencia de Tierra que se están desarrollando, encomienda al Contratista la escrituración de propiedades o lotes de terreno adjudicados por el ISTA; II) **DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Formaran parte

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

integral del Contrato los documentos siguientes: a) La solicitud de bienes, obras y/o servicios número tres mil setecientos cincuenta y cuatro; b) Los Términos de Referencia del Proceso de Contratación Directa; c) Las ofertas y sus documentos; d) Resolución de Contratación Directa; e) Garantía de Cumplimiento de Contrato; f) Las Resoluciones Modificativas de ampliación o prórroga, si las hubiere; y g) Otros documentos que emanaren del presente Contrato. En caso de controversia entre estos documentos y el Contrato, prevalecerá este último, **III) OBLIGACION DEL CONTRATISTA:** El Contratista, en su calidad de Notario, **se obliga** a favor del Instituto a las funciones siguientes: **a)** Prestar servicios de escrituración y legalización de toda clase de actos, contratos y declaraciones relacionadas en la Ley de Notariado, en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, y en las que determinan otras leyes, a realizarse por el ISTA y por los beneficiarios de la Reforma Agraria y de otros programas destinados a conferir seguridad jurídica en la propiedad de la tierra; **b)** Formalizar todas las escrituras previas o necesarias para los proyectos de parcelación ejecutados directamente por el Instituto, o por las asociaciones cooperativas y beneficiarios de la Reforma Agraria, y de otros programas desarrollados por el ISTA, ya sea individuales o en proindiviso que se solicite para este servicio; **c)** Asistir a los actos o eventos de firma de escrituras siempre que las mismas sean otorgadas ante sus oficinas, ya sea dentro de las oficinas centrales y en los Centros Estratégicos de Transformación e Innovación Agropecuaria (CETIA), o en los lugares que el ISTA designe para la realización de tales eventos. **d)** Resguardar su Libro de Protocolo en la oficina que le ha sido asignada dentro de las instalaciones centrales del ISTA, el cual deposita bajo su propia custodia, en coordinación inmediata con el Jefe del Departamento de Escrituración o del Administrador del Contrato, en su caso, con la supervisión de la Gerencia Legal del Instituto, el cual será utilizado exclusivamente por el Notario y el personal que se designe para colaborar en la redacción de los instrumentos públicos que ante sus oficinas se otorguen, en forma íntegra y exclusiva para

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

los fines del ISTA, y no para uso particular, el cual está conformado por quinientas hojas debidamente autorizadas, así como su sello de Notario, el cual se mantendrá en su oficina asignada, para facilitar de esa forma las actividades Notariales que realizará el Instituto. Si cuando al inicio de la contratación el Notario ya posee un Libro autorizado y vigente con menor cantidad de folios, sin utilizar o ya comenzado, deberá presentarlo para que sea agotado en el Departamento de Escrituración del ISTA, y a partir de la devolución que se le haga del mismo terminado, deberá presentar el nuevo Libro de quinientos folios. Cuando se agote el Libro, el Contratista deberá gestionar uno nuevo, a más tardar en ocho días hábiles después de haberlo agotado y retirado de la oficina asignada. Asimismo, si al vencimiento o prórroga de este Contrato, las quinientas hojas aún no han sido agotadas, el ISTA y el Notario continuarán celebrando sus instrumentos hasta terminar el Libro de Protocolo, a fin de que el Contratista lo retire a la mayor brevedad posible de la oficina asignada, sin que esto constituya un pago adicional ya que el uso del mismo está comprendido dentro de la celebración contractual respectiva, por lo cual representa obligación al Contratista para avocarse a su oficina instalada en el ISTA a otorgar y firmar los instrumentos pendientes derivados exclusivamente de la contratación, lo cual forma parte de su responsabilidad Notarial. Así como subsanar cualquier documento observado en el Centro Nacional de Registros, en cuanto a la sustitución de folios y conexos que conlleven a la inscripción de los documentos otorgados por este Instituto, e incluso la protocolización de diligencias que se estén llevando a cabo ante sus oficinas; e) Proporcionar su número telefónico de línea fija y de celular al momento de celebrar este Contrato, para efecto de ser contactado por el Departamento de Escrituración, entendiéndose que únicamente se le harán dos llamadas a los teléfonos proporcionados, a las cuales el Notario deberá atender por sí o por medio de persona que le contacte, estando obligado a presentarse a su oficina instalada en el ISTA el día y hora señalado y las veces que el Instituto lo considere necesario. En caso de no atender

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

a más de dos llamadas consecutivas sin resultado alguno, será causa suficiente para dar por terminado en forma unilateral y de inmediato el presente Contrato sin responsabilidad alguna para el ISTA; **f)** Especialmente, se obliga a acudir a cualquier llamado que le haga el Instituto cuando por motivos de urgente necesidad en los que se requiera su presencia para legalizar cualquier acto o documento que ante sus oficios se otorgue, entendiéndose que debe presentarse, incluso en días feriados, asuetos, fines de semana y vacaciones, siempre y cuando exista causa justificada para tal circunstancia, dentro del cumplimiento de las metas Institucionales; y **g)** Para el cumplimiento de las obligaciones que adquiriera en razón a la suscripción del Contrato, podrá subcontratar temporalmente los servicios notariales, únicamente en casos que se le haga imposible cumplir directamente con las condiciones del contrato, siempre que estas subcontrataciones reúnan con los requerimientos del Instituto, y previa autorización del ISTA, la cual deberá constar por escrito. **IV) OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** El Instituto se compromete a realizar las siguientes actividades: **a)** Desarrollar a través del Departamento de Escrituración de la Gerencia Legal, labores de digitación, confrontación e impresión de los instrumentos y documentos que se generen del presente Contrato, bajo supervisión del Contratista; **b)** Preparar los testimonios, tantos como sean necesarios expedir, actas, certificaciones y otros documentos y ponerlos a disposición del Notario para su revisión y firma; una vez firmados, prepararlos para su presentación a las diversas oficinas del Centro Nacional de Registros, en su caso, o enviarlos a donde corresponde, según el documento de que se trate; **c)** Custodiar con la diligencia y cuidado que la Ley de Notariado requiere, el Libro de Protocolo y el sello de Notario que el Contratista deposite bajo la propia responsabilidad del Contratista y de la Gerencia Legal; y **d)** Además, el ISTA sacará una fotocopia íntegra del Libro de Protocolo agotado, la cual estará en resguardo de la Unidad de Gestión Documental y Archivos del Instituto para efectos de ser confrontada con los testimonios expedidos. **V) PLAZO:** El Contratista brindará sus servicios

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

desde el día uno de agosto hasta el día treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós; plazo que podrá ser prorrogado de conformidad al artículo ochenta y tres de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, en adelante LACAP. **VI) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El ISTA se obliga a remunerar al Contratista la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** de manera mensual de agosto a diciembre, haciendo un monto total por esos cinco meses de **CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, lo cual incluye los impuestos de IVA y RENTA. **VII) FORMA DE PAGO:** El proceso de pago de honorarios inicia con la presentación que realice el contratista de la Factura de Consumidor Final los primeros cinco días hábiles posteriores al mes en el cual se prestó el servicio, en el Departamento de Tesorería de la Unidad Financiera Institucional; la factura deberá emitirse a nombre del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, deberá reflejar el diez por ciento del Impuesto Sobre la Renta y el uno por ciento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la cual debe estar firmada y sellada por la Gerencia Legal, asimismo la factura debe presentarse junto con la correspondiente Acta de Recepción firmada y sellada por el Administrador de Contrato, quien tiene el cargo de Jefe de escrituración y firmada y sellada por el Contratista, en la cual se establezca que éste último ha cumplido con la demanda de los servicios requeridos por el Instituto, a fin de efectuar el trámite de pago correspondiente. El gasto se aplicará con cargo al Fondo General del Presupuesto Especial que maneja la Unidad Financiera Institucional del ISTA, cuyo pago se realizará conforme a las transferencias de fondos que el ISTA reciba por parte del Ministerio de Hacienda. Para el trámite de pago correspondiente al mes de diciembre, la factura será presentada a más tardar los primeros cinco días hábiles del mes, para dar comienzo al proceso de gestión de fondos y del pago posterior. El Acta de recepción correspondiente será presentada al Departamento de Tesorería el primer día hábil del año dos mil veintitrés,

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

quedando responsable de tal acción, el administrador de contrato. **VIII) CLÁUSULA DE CONFIDENCIALIDAD:** Toda información a la que el Contratista tuviere acceso, con ocasión de la ejecución del presente Contrato, sea como insumo del mismo o la contenida en los productos a entregar, es totalmente confidencial, para lo cual el Contratista se obliga a lo siguiente: **a)** Proteger la información en forma apropiada y con carácter confidencial; **b)** Utilizar la información únicamente para cumplir con sus obligaciones contractuales; y **c)** Reproducir la información sólo en la medida en que se requiera para cumplir con sus obligaciones. El incumplimiento de lo anteriormente establecido, provocará la caducidad del Contrato de manera inmediata sin ningún tipo de responsabilidad para el Contratante, facultando a éste para hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. El Instituto se reserva el derecho de instruir al Contratista acerca de cuál información será tratada con carácter confidencial. **IX) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** El Contratista, de conformidad con lo dispuesto en los artículos treinta y uno y treinta y cinco de la LACAP, presentará una Garantía de Cumplimiento de Contrato para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el mismo y que el servicio contratado será realizado a entera satisfacción del Contratante, Garantía que se incrementará en la misma proporción en que el valor del Contrato llegare a aumentar, en su caso. Su vigencia será por un período igual al contratado, y será presentado el día de la formalización del mismo; su valor será equivalente al DIEZ POR CIENTO del monto total del Contrato, siendo de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, la que deberá estar vigente desde el inicio del presente Contrato. **X) PROHIBICIONES:** Queda expresamente prohibido al Contratista traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones emanados de este Contrato, estando facultado para subcontratar temporalmente únicamente en casos que se le haga imposible cumplir directamente con las condiciones del contrato, siempre y cuando lo haga del conocimiento del INSTITUTO y medie autorización previa escrita con el ISTA. La

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

trasgresión de esta disposición además de las causales comprendidas en el artículo noventa y cuatro de la LACAP, dará lugar a la caducidad del Contrato, procediéndose a hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del mismo. **XI) INCUMPLIMIENTO:** Cuando el contratista incurra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas imputables al mismo, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y cinco de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **XII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y cuatro incisos primero y segundo de la LACAP, el ISTA se reserva el derecho de interpretar este Contrato de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable y los principios generales de Derecho Administrativo, y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación del servicio objeto del presente Contrato, pudiendo en tal caso, girar por escrito al Contratista las instrucciones que se consideren necesarias; el Contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que le dicte el Contratante, las cuales le serán comunicadas por medio de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. **XIII) MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA, Y SUSPENSIÓN:** De común acuerdo, el Contrato podrá ser modificado y ampliado, en cualquiera de sus partes, o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, o suspendidos sus efectos, siempre que concurra una de las situaciones siguientes: a) Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor tal como se establece en la Cláusula XVI de este Contrato; b) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual; y c) cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el Contratista deberá presentar su solicitud adjuntando documentación que compruebe la circunstancia que invoca, en un plazo de cinco días calendario antes de finalizar el plazo contractual y el Contratante evaluará

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

si es o no procedente tal solicitud, y de ser aceptada emitirá la correspondiente Resolución de Modificación, Ampliación o Prórroga del Contrato que será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga. De la misma manera se procederá en caso de suspensión de contrato, quedando también a juicio prudencial del Contratante si concurriría cualquiera de las causas enunciadas, a proceder de oficio. **XIV) MODIFICACIÓN**

UNILATERAL: Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, el Instituto podrá modificar de forma unilateral el presente Contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del mismo, entendiéndose que no será modificable de forma sustancial su objeto y en caso de que se altere el equilibrio financiero convenido en dicho Contrato en detrimento del Contratista, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y en general, toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de razonabilidad y buena fe. **XV) SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, ambas partes se someten a los Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos contemplados en la LACAP. **XVI) CASO**

FORTUITO Y FUERZA MAYOR: Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad al artículo ochenta y seis de la LACAP, el Contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva deberá ser aprobada por el Instituto; si procediere la aprobación, el Contratista deberá entregar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato. En todo caso, y aparte de la facultad del ISTA para otorgar tal prórroga, ésta se concederá por medio de Resolución Razonada que formará parte integrante del presente Contrato. Asimismo de conformidad a la LACAP y las normas supletorias, según lo dispuesto en el artículo cinco de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, podrá suspender los efectos del referido contrato de oficio o a petición de parte, si concurriría caso fortuito o de fuerza mayor, o

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

por razones de interés público. **XVII) TERMINACIÓN BILATERAL:** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana de este Contrato, debiendo en tal caso emitir conjuntamente la resolución correspondiente. **XVIII) JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE:** Para los efectos jurisdiccionales del presente Contrato, nos adherimos a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo cinco de la LACAP. Asimismo, señalamos como domicilio especial el de esta ciudad a cuyos tribunales nos sometemos expresamente; será depositaria de los bienes que se embargaren la persona que el Contratante designe, a quien el Contratista releva de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose ésta a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales, aunque no hubiere condenación en costas. **XIX) NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este Contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos señalamos como direcciones para recibir notificaciones las siguientes: **EL ISTA** en: Calle y Colonia Las Mercedes, kilómetro cinco y medio, carretera a Santa Tecla, contiguo al Parque de Pelota, ciudad y departamento de San Salvador; **EL CONTRATISTA** en: -----, ciudad y departamento de -----, y al correo electrónico -----. Así nos expresamos los otorgantes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente Contrato, por convenir así nuestros intereses, ratificamos su contenido y en fe de lo cual firmamos, en la ciudad de San Salvador, el día veinticinco de julio del año dos mil veintidós.-

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO
CALDERON
PRESIDENTE DEL INSTITUTO
SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN
AGRARIA.

LIC. RAFAEL ALEJANDRO MORENO
TORRES
CONTRATISTA

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

En la ciudad de San Salvador, a las siete horas y treinta y cinco minutos del día veinticinco de julio del año dos mil veintidós. Ante mí, **CARLOS ERNESTO FUENTES HENRIQUEZ**, Notario, de este domicilio, comparecen, por una parte **OSCAR ENRIQUE GUARDADO CALDERON**, de ----- años de edad, -----, del domicilio de -----, Departamento de -----, persona de mi conocimiento y que identifico por medio de su Documento Único de Identidad número -----, quien comparece y actúa, en nombre y representación, en su calidad de Presidente del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACION AGRARIA**, Institución Estatal Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce guion trescientos diez mil ciento treinta y uno guion cero cero tres guion cero; que en el transcurso del presente instrumento se denominará y se podrá abreviar **"ISTA"**, **"INSTITUTO"** o **"CONTRATANTE"** indistintamente; personería que Doy Fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la siguiente documentación: **a)** Diario Oficial número ciento veinte, Tomo doscientos cuarenta y siete de fecha treinta de junio de mil novecientos setenta y cinco, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo número trescientos dos del día veintiséis del mismo mes y año, que contiene la Ley de Creación del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, y sus reformas contenidas en el Decreto Ley número quinientos ochenta de fecha veinticinco de enero de mil novecientos ochenta y uno, de la Junta Revolucionaria de Gobierno, publicado en el Diario Oficial número dieciséis, Tomo doscientos setenta del día veintiséis del mismo mes y año, en cuyo artículo diecinueve se le confiere al Presidente la dirección y administración general del Instituto, así como la representación legal del mismo en los actos y contratos que celebre y en las actuaciones judiciales y administrativas en que tenga interés, y lo faculta para delegar todas o algunas de estas facultades cuando considere conveniente;

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

b) Diario Oficial número CIENTO DIECISÉIS, Tomo CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO de fecha veintiuno de junio de dos mil veintidós, en el cual se publicó el Acuerdo Ejecutivo número TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS emitido el día seis de junio del mismo año, por el Presidente de la República **NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ**, en el que consta que de conformidad a lo establecido en el artículo seis letra a) e inciso final; nueve y diecinueve de la Ley de Creación del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TRANSFORMACIÓN AGRARIA**, acordó nombrarme a partir del once de junio de dos mil veintidós, para un período legal de funciones de tres años, que concluye el día diez de junio del año dos mil veinticinco, como Presidente de la Junta Directiva del **INSTITUTO**; c) Certificación extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, el día seis de junio de dos mil veintidós, en donde consta que en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República, se encuentra asentada el Acta en la cual rendí la protesta constitucional correspondiente antes de asumir mis funciones como Presidente de la Junta Directiva del Instituto; y d) Acuerdo de Junta Directiva contenido en el Punto IV del Acta de Sesión Ordinaria número dieciséis guion dos mil veintidós, de fecha veintitrés de junio del año dos mil veintidós, en el que, la Junta Directiva de éste Instituto me faculta para que adjudique y contrate en los procesos de Contratación Directa, de conformidad a los Artículos dieciocho inciso segundo, veinte y cuarenta letra b) de la LACAP, y reforma del Artículo treinta y nueve del mismo cuerpo legal; y por otra parte comparece el Licenciado **RAFAEL ALEJANDRO MORENO TORRES**, de ----- años de edad, -----, del domicilio de la ciudad y departamento de -----, portador de su Documento Único de Identidad número -----, quien en el transcurso de este instrumento denominaré **"CONTRATISTA" O "NOTARIO"**, y en el carácter que cada uno comparece, **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del contrato anterior, que consta de cinco folios, denominado CONTRATO DE **"SERVICIOS PROFESIONALES DE NOTARIO"**, Número UACI CIENTO

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

CUATRO PLECA DOS MIL VEINTIDOS, del proceso de Contratación Directa número CD cero seis pleca dos mil veintidós y derivado de la Solicitud de Bienes, Obras y/o Servicios número tres mil setecientos cincuenta y cuatro, sujeto a las siguientes cláusulas: **I) OBJETO:** Establecer términos y condiciones bajo las cuales el ISTA, como ente responsable de la adjudicación en los programas de Transferencia de Tierra que se están desarrollando, encomienda al Contratista la escrituración de propiedades o lotes de terreno adjudicados por el ISTA; **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Formaran parte integral del Contrato los documentos siguientes: a) La solicitud de bienes, obras y/o servicios número tres mil setecientos cincuenta y cuatro; b) Los Términos de Referencia del Proceso de Contratación Directa; c) Las ofertas y sus documentos; d) Resolución de Contratación Directa; e) Garantía de Cumplimiento de Contrato; f) Las Resoluciones Modificativas de ampliación o prórroga, si las hubiere; y g) Otros documentos que emanaren del presente Contrato. En caso de controversia entre estos documentos y el Contrato, prevalecerá este último, **III) OBLIGACION DEL CONTRATISTA:** El Contratista, en su calidad de Notario, **se obliga** a favor del Instituto a las funciones siguientes: **a)** Prestar servicios de escrituración y legalización de toda clase de actos, contratos y declaraciones relacionadas en la Ley de Notariado, en la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, y en las que determinan otras leyes, a realizarse por el ISTA y por los beneficiarios de la Reforma Agraria y de otros programas destinados a conferir seguridad jurídica en la propiedad de la tierra; **b)** Formalizar todas las escrituras previas o necesarias para los proyectos de parcelación ejecutados directamente por el Instituto, o por las asociaciones cooperativas y beneficiarios de la Reforma Agraria, y de otros programas desarrollados por el ISTA, ya sea individuales o en proindiviso que se solicite para este servicio; **c)** Asistir a los actos o eventos de firma de escrituras siempre que las mismas sean otorgadas ante sus oficios, ya sea dentro de las oficinas centrales y en los Centros Estratégicos de Transformación e Innovación

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

Agropecuaria (CETIA), o en los lugares que el ISTA designe para la realización de tales eventos.

d) Resguardar su Libro de Protocolo en la oficina que le ha sido asignada dentro de las instalaciones centrales del ISTA, el cual deposita bajo su propia custodia, en coordinación inmediata con el Jefe del Departamento de Escrituración o del Administrador del Contrato, en su caso, con la supervisión de la Gerencia Legal del Instituto, el cual será utilizado exclusivamente por el Notario y el personal que se designe para colaborar en la redacción de los instrumentos públicos que ante sus oficinas se otorguen, en forma íntegra y exclusiva para los fines del ISTA, y no para uso particular, el cual está conformado por quinientas hojas debidamente autorizadas, así como su sello de Notario, el cual se mantendrá en su oficina asignada, para facilitar de esa forma las actividades Notariales que realizará el Instituto. Si cuando al inicio de la contratación el Notario ya posee un Libro autorizado y vigente con menor cantidad de folios, sin utilizar o ya comenzado, deberá presentarlo para que sea agotado en el Departamento de Escrituración del ISTA, y a partir de la devolución que se le haga del mismo terminado, deberá presentar el nuevo Libro de quinientos folios. Cuando se agote el Libro, el Contratista deberá gestionar uno nuevo, a más tardar en ocho días hábiles después de haberlo agotado y retirado de la oficina asignada. Asimismo, si al vencimiento o prórroga de este Contrato, las quinientas hojas aún no han sido agotadas, el ISTA y el Notario continuarán celebrando sus instrumentos hasta terminar el Libro de Protocolo, a fin de que el Contratista lo retire a la mayor brevedad posible de la oficina asignada, sin que esto constituya un pago adicional ya que el uso del mismo está comprendido dentro de la celebración contractual respectiva, por lo cual representa obligación al Contratista para avocarse a su oficina instalada en el ISTA a otorgar y firmar los instrumentos pendientes derivados exclusivamente de la contratación, lo cual forma parte de su responsabilidad Notarial. Así como subsanar cualquier documento observado en el Centro Nacional de Registros, en cuanto a la sustitución de folios y conexos que conlleven a la inscripción de los

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

documentos otorgados por este Instituto, e incluso la protocolización de diligencias que se estén llevando a cabo ante sus oficinas; **e)** Proporcionar su número telefónico de línea fija y de celular al momento de celebrar este Contrato, para efecto de ser contactado por el Departamento de Escrituración, entendiéndose que únicamente se le harán dos llamadas a los teléfonos proporcionados, a las cuales el Notario deberá atender por sí o por medio de persona que le contacte, estando obligado a presentarse a su oficina instalada en el ISTA el día y hora señalado y las veces que el Instituto lo considere necesario. En caso de no atender a más de dos llamadas consecutivas sin resultado alguno, será causa suficiente para dar por terminado en forma unilateral y de inmediato el presente Contrato sin responsabilidad alguna para el ISTA; **f)** Especialmente, se obliga a acudir a cualquier llamado que le haga el Instituto cuando por motivos de urgente necesidad en los que se requiera su presencia para legalizar cualquier acto o documento que ante sus oficinas se otorgue, entendiéndose que debe presentarse, incluso en días feriados, asuetos, fines de semana y vacaciones, siempre y cuando exista causa justificada para tal circunstancia, dentro del cumplimiento de las metas Institucionales; y **g)** Para el cumplimiento de las obligaciones que adquiera en razón a la suscripción del Contrato, podrá subcontratar temporalmente los servicios notariales, únicamente en casos que se le haga imposible cumplir directamente con las condiciones del contrato, siempre que estas subcontrataciones reúnan con los requerimientos del Instituto, y previa autorización del ISTA, la cual deberá constar por escrito. **IV) OBLIGACIONES DEL CONTRATANTE:** El Instituto se compromete a realizar las siguientes actividades: **a)** Desarrollar a través del Departamento de Escrituración de la Gerencia Legal, labores de digitación, confrontación e impresión de los instrumentos y documentos que se generen del presente Contrato, bajo supervisión del Contratista; **b)** Preparar los testimonios, tantos como sean necesarios expedir, actas, certificaciones y otros documentos y ponerlos a disposición del Notario para su revisión y firma; una vez firmados, prepararlos para su presentación a las

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

diversas oficinas del Centro Nacional de Registros, en su caso, o enviarlos a donde corresponde, según el documento de que se trate; **c)** Custodiar con la diligencia y cuidado que la Ley de Notariado requiere, el Libro de Protocolo y el sello de Notario que el Contratista deposite bajo la propia responsabilidad del Contratista y de la Gerencia Legal; y **d)** Además, el ISTA sacará una fotocopia íntegra del Libro de Protocolo agotado, la cual estará en resguardo de la Unidad de Gestión Documental y Archivos del Instituto para efectos de ser confrontada con los testimonios expedidos. **V) PLAZO:** El Contratista brindará sus servicios desde el día uno de agosto hasta el día treinta y uno de diciembre del año dos mil veintidós; plazo que podrá ser prorrogado de conformidad al artículo ochenta y tres de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, en adelante LACAP. **VI) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El ISTA se obliga a remunerar al Contratista la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** de manera mensual de agosto a diciembre, haciendo un monto total por esos cinco meses de **CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, lo cual incluye los impuestos de IVA y RENTA. **VII) FORMA DE PAGO:** El proceso de pago de honorarios inicia con la presentación que realice el contratista de la Factura de Consumidor Final los primeros cinco días hábiles posteriores al mes en el cual se prestó el servicio, en el Departamento de Tesorería de la Unidad Financiera Institucional; la factura deberá emitirse a nombre del Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria, deberá reflejar el diez por ciento del Impuesto Sobre la Renta y el uno por ciento del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la cual debe estar firmada y sellada por la Gerencia Legal, asimismo la factura debe presentarse junto con la correspondiente Acta de Recepción firmada y sellada por el Administrador de Contrato, quien tiene el cargo de Jefe de escrituración y firmada y sellada por el Contratista, en la cual se establezca que éste último ha cumplido con la demanda de los servicios requeridos por el Instituto, a fin de efectuar el trámite de pago correspondiente. El gasto se aplicará con cargo al Fondo General del Presupuesto Especial que maneja la Unidad Financiera Institucional del ISTA,

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

cuyo pago se realizará conforme a las transferencias de fondos que el ISTA reciba por parte del Ministerio de Hacienda. Para el trámite de pago correspondiente al mes de diciembre, la factura será presentada a más tardar los primeros cinco días hábiles del mes, para dar comienzo al proceso de gestión de fondos y del pago posterior. El Acta de recepción correspondiente será presentada al Departamento de Tesorería el primer día hábil del año dos mil veintitrés, quedando responsable de tal acción, el administrador de contrato. **VIII) CLÁUSULA DE**

CONFIDENCIALIDAD: Toda información a la que el Contratista tuviere acceso, con ocasión de la ejecución del presente Contrato, sea como insumo del mismo o la contenida en los productos a entregar, es totalmente confidencial, para lo cual el Contratista se obliga a lo siguiente: **a)** Proteger la información en forma apropiada y con carácter confidencial; **b)** Utilizar la información únicamente para cumplir con sus obligaciones contractuales; y **c)** Reproducir la información sólo en la medida en que se requiera para cumplir con sus obligaciones. El incumplimiento de lo anteriormente establecido, provocará la caducidad del Contrato de manera inmediata sin ningún tipo de responsabilidad para el Contratante, facultando a éste para hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato. El Instituto se reserva el derecho de instruir al Contratista acerca de cuál información será tratada con carácter confidencial. **IX) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE**

CONTRATO: El Contratista, de conformidad con lo dispuesto en los artículos treinta y uno y treinta y cinco de la LACAP, presentará una Garantía de Cumplimiento de Contrato para asegurar que cumplirá con todas las cláusulas establecidas en el mismo y que el servicio contratado será realizado a entera satisfacción del Contratante, Garantía que se incrementará en la misma proporción en que el valor del Contrato llegare a aumentar, en su caso. Su vigencia será por un período igual al contratado, y será presentado el día de la formalización del mismo; su valor será equivalente al DIEZ POR CIENTO del monto total del Contrato, siendo de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, la que deberá estar vigente desde el inicio del presente Contrato. **X) PROHIBICIONES:** Queda expresamente prohibido al Contratista traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones emanados de este Contrato,

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

estando facultado para subcontratar temporalmente únicamente en casos que se le haga imposible cumplir directamente con las condiciones del contrato, siempre y cuando lo haga del conocimiento del INSTITUTO y medie autorización previa escrita con el ISTA. La trasgresión de esta disposición además de las causales comprendidas en el artículo noventa y cuatro de la LACAP, dará lugar a la caducidad del Contrato, procediéndose a hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento del mismo. **XI) INCUMPLIMIENTO:** Cuando el contratista incurra en mora en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas imputables al mismo, podrá declararse la caducidad del contrato o imponer el pago de una multa por cada día de retraso, de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y cinco de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **XII) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y cuatro incisos primero y segundo de la LACAP, el ISTA se reserva el derecho de interpretar este Contrato de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, demás legislación aplicable y los principios generales de Derecho Administrativo, y de la forma que más convenga al interés público que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación del servicio objeto del presente Contrato, pudiendo en tal caso, girar por escrito al Contratista las instrucciones que se consideren necesarias; el Contratista expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que le dicte el Contratante, las cuales le serán comunicadas por medio de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional. **XIII) MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN Y/O PRÓRROGA, Y SUSPENSION:** De común acuerdo, el Contrato podrá ser modificado y ampliado, en cualquiera de sus partes, o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, o suspendidos sus efectos, siempre que concurra una de las situaciones siguientes: a) Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor tal como se establece en la Cláusula XVI de este Contrato; b) cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual; y c) cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el Contratista deberá presentar su solicitud adjuntando documentación que compruebe la circunstancia que invoca, en un plazo de cinco días calendario

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

antes de finalizar el plazo contractual y el Contratante evaluará si es o no procedente tal solicitud, y de ser aceptada emitirá la correspondiente Resolución de Modificación, Ampliación o Prórroga del Contrato que será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga. De la misma manera se procederá en caso de suspensión de contrato, quedando también a juicio prudencial del Contratante si concurriera cualquiera de las causas enunciadas, a proceder de oficio. **XIV) MODIFICACIÓN UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, el Instituto podrá modificar de forma unilateral el presente Contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del mismo, entendiéndose que no será modificable de forma sustancial su objeto y en caso de que se altere el equilibrio financiero convenido en dicho Contrato en detrimento del Contratista, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y en general, toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de razonabilidad y buena fe. **XV) SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato, ambas partes se someten a los Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos contemplados en la LACAP. **XVI) CASO FORTUITO Y FUERZA MAYOR:** Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, de conformidad al artículo ochenta y seis de la LACAP, el Contratista podrá solicitar una prórroga del plazo de cumplimiento de las obligaciones contractuales, debiendo justificar y documentar su solicitud, la cual para que sea efectiva deberá ser aprobada por el Instituto; si procediere la aprobación, el Contratista deberá entregar la ampliación de la Garantía de Cumplimiento de Contrato. En todo caso, y aparte de la facultad del ISTA para otorgar tal prórroga, ésta se concederá por medio de Resolución Razonada que formará parte integrante del presente Contrato. Asimismo de conformidad a la LACAP y las normas supletorias, según lo dispuesto en el artículo cinco de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, podrá suspender los efectos del referido contrato de oficio o a petición de parte, si concurriere caso fortuito o de fuerza mayor, o

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

por razones de interés público. **XVII) TERMINACIÓN BILATERAL:** Las partes contratantes podrán, de conformidad al artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana de este Contrato, debiendo en tal caso emitir conjuntamente la resolución correspondiente. **XVIII) JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE:** Para los efectos jurisdiccionales del presente Contrato, nos adherimos a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad a lo establecido en el artículo cinco de la LACAP. Asimismo, señalamos como domicilio especial el de esta ciudad a cuyos tribunales nos sometemos expresamente; será depositaria de los bienes que se embargaren la persona que el Contratante designe, a quien el Contratista releva de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose ésta a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales, aunque no hubiere condenación en costas. **XIX) NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este Contrato, serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos señalamos como direcciones para recibir notificaciones las siguientes: **EL ISTA** en: Calle y Colonia Las Mercedes, kilómetro cinco y medio, carretera a Santa Tecla, contiguo al Parque de Pelota, ciudad y departamento de San Salvador; **EL CONTRATISTA** en: -----, ciudad y departamento de -----, y al correo electrónico -----." "" Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de seis folios útiles. Se hace constar que el presente acto no causa honorarios en razón al vínculo laboral entre el suscrito y el Instituto Salvadoreño de Transformación Agraria. Y, yo El Notario DOY FE: Que son auténticas las firmas que anteceden, por haber sido puestas por los comparecientes en mi presencia, de su puño y letra. Y leído que les fue por mí a los comparecientes íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, ratificaron su contenido y para constancia firmamos. **DOY FE.**

Versión Pública de conformidad con el artículo 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por haberse suprimido información confidencial relativa a datos personales según el Artículo 24 letra c, de la referida Ley.

LIC. OSCAR ENRIQUE GUARDADO
CALDERON
PRESIDENTE DEL INSTITUTO
SALVADOREÑO DE
TRANSFORMACIÓN AGRARIA.

LIC. RAFAEL ALEJANDRO MORENO TORRES
CONTRATISTA