

NOSOTROS: LUIS EDUARDO RODRIGUEZ VILLACORTA, de cuarenta y siete años de edad, empleado, con domicilio en el distrito de _____, municipio de la _____, departamento de _____, con Documento Único de Identidad: _____; actuando en la celebración de este instrumento en nombre y representación en mi carácter de Director Ejecutivo de la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, que puede abreviarse OPAMSS, según Acuerdo número tres, tomado en sesión ordinaria celebrada el día seis de junio del año dos mil veinticuatro, por el Consejo de Alcaldes del Área Metropolitana de San Salvador que puede abreviarse COAMSS, correspondiente al acta número doce, punto número seis; a partir del seis de junio de dos mil veinticuatro, finalizando el treinta y uno de mayo de dos mil veintisiete, por tal motivo en el transcurso del presente instrumento la OPAMSS se denominara la institución **CONTRATANTE u OPAMSS**; y por otra parte, **NORMA ELIZABETH MARTINEZ DE ESCOBAR**, de cuarenta y tres años, abogada, con domicilio en el distrito de _____, municipio de _____, departamento de _____, con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria: _____; actuando en mi calidad de Administradora Única Propietaria de la sociedad **GRUPO EURO AIRES, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **GRUPO EURO AIRES S.A DE C.V.**, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro –dos cinco cero tres uno nueve –uno cero cinco – cero, y Número de Registro de Contribuyente: dos ocho cero uno tres cinco –nueve; de nacionalidad salvadoreña calidad que compruebo mediante: i) Copia del Testimonio de la Escritura Matriz de Constitución de la referida sociedad, en la cual consta su naturaleza, nacionalidad, denominación y domicilio, así como el plazo y objeto de la sociedad y la forma de administración de la misma, y el periodo de la primera administración de la sociedad; inscrita en el Registro de Comercio al Número ciento veintiuno, del libro cuatro mil sesenta y cinco, del Registro de Sociedades, del folio cuatrocientos cinco al folio cuatrocientos catorce, de fecha siete de junio del año dos mil diecinueve; ii) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente, en la que consta que según Certificación del Punto de Acta número Veinte de la Junta General Ordinaria de Accionistas, asentada en el Libro de Actas de Junta General de Accionistas de la sociedad, celebrada a las ocho horas del día veinte de marzo del año dos mil veinticuatro, consta la Elección del Administrador Único Propietario y Suplente, inscrita en el Registro de Comercio al número CIENTO VEINTIOCHO del Libro CUATRO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE del Registro de Sociedades, el día veintidós de marzo del año dos mil veinticuatro, de la que consta que la que la licenciada **NORMA ELIZABETH MARTINEZ DE ESCOBAR**, fue electa al cargo de Administrador Único Propietario, a partir del día veintidós de marzo del año dos mil veinticuatro, para el período de cinco años a contar de dicha fecha; y que en el

transcurso del presente instrumento me denominare el **CONTRATISTA**, y en los caracteres anteriormente relacionados **MANIFESTAMOS**: Que en virtud del procedimiento Subasta Inversa, propuesto por la Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador, OPAMSS, el cual fue **adjudicado** mediante resolución número: cero sesenta y cinco – dos mil veinticuatro, a favor del contratista; por este medio convenimos en celebrar la presente contratación proveniente del procedimiento de Subasta Inversa denominado: **ADQUISICIÓN DE SERVICIOS DE MANTENIMIENTO DE EQUIPOS DE AIRE ACONDICIONADO EN LA OPAMSS**, el cual se regirá bajo los siguientes términos, que serán interpretados de la manera que se indica a continuación: **a) Contrato**: es el convenio celebrado entre OPAMSS y el contratista de conformidad a lo ofertado técnica, a cambio del debido y pleno cumplimiento de sus obligaciones plasmadas en el presente instrumento; **b) Pago**: Es el realizado al contratista, de acuerdo a lo establecido en el presente instrumento; **c) Servicios**: es el que proporcionará el contratista de acuerdo a los requerimientos y criterios técnicos detallados en los Términos de Referencia, su oferta técnica y el presente contrato; **d) Contratante**: Es OPAMSS que está solicitando la prestación del servicio; **e) Contratista**: es **GRUPO EURO AIRES S.A DE C.V**, que está prestando el servicio; y, **f) Ley de Compras Públicas**: que en adelante se denominará LCP. El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la LCP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos, renunciaciones y cláusulas siguientes: **I.- OBJETO DEL CONTRATO**: Contratar los servicios de mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones de la OPAMSS, lo que incluye el áreas sistema HVAC (Equipo de Aire Acondicionado, Ventilación y Acondicionamiento), con la finalidad de generar ahorros a corto y largo plazo generado por un mantenimiento preventivo y correctivo oportuno de los diferentes sistemas, los ahorros esperados se podrán reflejar en energía, agua, mejora en la calidad del aire y reducción del impacto ambiental que surge de buenas prácticas y del mantenimiento oportuno. **II. OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA**: El contratista deberá cumplir con las siguientes especificaciones técnicas, descritas en el documento de solicitud de ofertas:

1. Equipos de Aire Acondicionado, inyectores y extractores.

Ítem	Cantidad	Descripción	Toneladas	Ubicación
1	1	Unidad Condensador Marca LG, 50,60Hz/ R410A/ Heat Pump/Multi V S/CS. América	4.17	N11
2	1	Unidad Condensador Marca LG, 50,60Hz/ R410A/ Heat Pump/Multi V S/CS. América	6.67	N11
3	1	Unidad Condensador Marca LG, 50,60Hz/	10.00	N11

		R410A/ Heat Pump/ Multi V S/CS. América		
4	1	Unidad Condensador Marca LG, 60Hz/ R410A/ Cooling Only/Multi V IV/CS. América	13.33	N11
5	1	Unidad Condensador Marca LG, 60Hz/ R410A/ Cooling Only/Multi V IV/CS. América	11.67	N11
6	1	Unidad Condensador Marca LG, 60Hz/ R410A/ Cooling Only/Multi V IV/CS. América	16.67	N11
7	7	Unidad Evaporadora Marca LG, tipo Fancoil Ceiling Concealed Duct - High Static	2.00	N11
8	8	Unidad Evaporadora Marca LG, tipo Fancoil Ceiling Concealed Duct - High Static	3.00	N11
9	7	Unidad Evaporadora Marca LG, tipo Fancoil Ceiling Concealed Duct - High Static	4.00	N11
10	2	Equipo Evaporador de 36,000 BTU, Gas refrigerante R410,	3.00	N6
11	2	Equipo condensar de 36,000 BTU	3.00	N6
12	1	Extractor centrifugo en línea 1135CFM	N/A	N11
13	1	Inyector de aire de 115 Vol. Marca S&P.	N/A	N11

Especificaciones de las actividades en mantenimiento de Aires Acondicionados, inyectores y extractores.

#	Descripción
Mantenimiento Preventivo	
Condensadores	
1	Revisión / reparación y corrección de todo tipo de fugas de gas.
2	Carga de gas refrigerante (si es necesario).
3	Revisión de sistema eléctrico.
4	Cambio de líneas recalentadas o en mal estado.
5	Limpieza de conexiones eléctricas.
6	Reapreté de conexiones sueltas o flojas.
7	Reapreté de tuercas y tornillos.

8	Lubricación de motores (si es necesario).
9	Revisión de estado de compresores.
1 0	Revisión de estado de válvulas, tuberías y aislamiento de tuberías.
1 1	Revisión y limpieza de contactores.
1 2	Revisión y limpieza de filtros de refrigerante.
1 3	Corrección de vibraciones o ruidos anormales.
1 4	Comprobación de nivel de aceite de compresor.
1 5	Revisión de microprocesadores.
1 6	Limpieza de serpentines.
1 7	Verificación de carga de gas.
1 8	Verificación de condición mecánica de compresores.
1 9	Verificación de protectores eléctricos (guardamotores, protecciones termomagnéticas, retardadores de tiempo).
Evaporadores	
1	Revisión y medición de alimentación eléctrica de unidad externa (cables, empalmes, acometidas, cajas térmicas y protecciones térmicas).
2	Lubricación con grasa grafitada a motor y limpieza de ejes.
3	Limpieza de serpentines con bombas de alta presión (sin químico para protección de serpentín).
4	Limpieza y/o lavado de bandeja recolectora de drenaje
5	Limpieza y/o sopleteo de tubería de drenaje, verificación de buen drenó.
6	Chequeo de terminales, cable y empalmes
7	Medición y comprobación de consumo correcto de amperajes de condensador

8	Revisión, limpieza, sopleteo (Presión de nitrógeno y aplicación de agente dieléctrico) y comprobación del buen estado del circuito eléctrico de manejo y protección (tableta electrónica), contactores, térmicos
9	Cambio de líneas recalentadas y terminales.
1 0	Corrección de vibraciones.
1 1	Complemento de tornillos.
1 2	Revisión y medición de alimentación eléctrica de unidad interna (cables, empalmes, acometidas, cajas térmicas y protecciones térmicas).
1 3	Lubricación con grasa grafitada a motor.
1 4	Limpieza y sopleteo de filtros de aire de evaporador
1 5	Chequeo y medición de temperatura del suministro de flujo de aire
1 6	Revisión del buen estado de estructura de soporte mecánico de equipo y aplicación de pintura si requiere.
1 7	Limpieza de carcasa y frente decorativo de equipo.
1 8	Revisión y ajuste de fajas de motores ventiladores.
1 9	Limpieza de ductos, resanes y limpieza de difusores de suministro y rejillas de retorno, filtros o recambio de filtros.
2 0	Limpieza y/o lavado de bandeja recolectora de drenaje.
2 1	Limpieza y/o sopleteo de tubería de drenaje, verificación de buen dreno.
2 2	Limpieza y revisión de bombas de condensado.
2 3	Chequeo de terminales, cables y empalmes.

2 4	Medición y comprobación de consumo correcto de amperaje de motor ventilador (Blower).
2 5	Revisión, limpieza, sopleteo (a presión de nitrógeno y aplicación de agente dieléctrico) comprobación del buen estado del circuito eléctrico de manejo y protección de unidad interna (tableta electrónica).
2 6	Cambio de líneas recalentadas y terminales.
2 7	Corrección de vibraciones.
2 8	Limpieza y sopleteo de filtro de aire.
2 9	Chequeo y medición de temperatura del suministro de aire de las unidades internas.
3 0	Revisión del buen estado de estructura de soportes
Otros	
1	Limpieza de ductería y rejillas de difusión de aire
Mantenimiento correctivo	
1	Cuando surjan aspectos de importancia relativa que requieran de mantenimiento correctivo en los Sistemas HVAC es indispensable que la empresa adjudicada reporte inmediatamente al administrador del contrato, detallando en el reporte los costos necesarios para que el equipo vuelva a funcionar en condiciones óptimas, el administrador del contrato analizara la situación y podrá autorizar el gasto si existiere la disponibilidad financiera en el contrato y las causas no son responsabilidad del contratista.
Mantenimiento preventivo en los sistemas de ventilación mecánica (inyectores)	
1	Lubricación de motor y cojinetes.
2	Ajuste o cambio de faja.
3	Revisar y ajustar el chasis del equipo evitando fugas.
4	Reapriete de empalmes, cepos o cualquier conexión eléctrica del sistema.
5	Verificación general del estado de motor.
6	Verificación del estado de rotor y aspas.
7	Medición de voltaje y corriente de alimentación.

8	Revisión de protecciones eléctricas de las manejadoras.
9	Limpieza ó cambio de filtros.
1 0	Limpieza de las aspas del ventilador.
1 1	Chequeo y limpieza del estado de la carcasa del equipo.
1 2	Reemplazo de filtros MERV 13 o similar.

Aspectos a considerar. Trabajos a realizarse en fines de semana. Uso de equipo de seguridad y salud ocupacional obligatorio. Mantenimiento bimensual. **CONDICIONES ESPECIALES.** El Contratista deberá especificar el mecanismo para reportar fallas o solicitar soporte por garantía, en caso el proveedor no cumpliera con lo anterior, se tendrá que sujetar a las disposiciones de la Institución Contratante. El proveedor deberá comprometerse a realizar los ajustes por garantía en un tiempo no mayor a 3 días hábiles. Si por garantía el bien fuese sustituido y el proveedor suministra otro bien de superiores características, esto no representará costos al contratante. **SUPERVISIÓN DE LOS BIENES o SERVICIOS** Los bienes o servicios serán supervisados por la Institución Contratante, a través de la(s) persona(s) que esta designe. La supervisión por parte de la Institución Contratante, no relevará al proveedor de su total responsabilidad con relación al cumplimiento del bien asignado. **III.- PLAZO DEL CONTRATO:** El servicio será brindado de manera bimensual por un periodo de un año, contado a partir de la emisión de la orden de inicio. **IV.- FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con la fuente de financiamiento Fondos Propios de la OPAMSS, para lo cual se ha comprobado la disponibilidad presupuestaria. El valor total por pagar es hasta un monto de **QUINCE MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, IVA INCLUIDO.** El procedimiento de pago se realizará de la siguiente manera: Se realizará pagos para el proveedor posterior a la entrega de los bienes y/o servicios. Todo trámite relacionado con los pagos de esta contratación debe ser hecho en la Tesorería de la OPAMSS. El pago, se hará el viernes de la semana en que se cumplan los treinta (30) días calendario después de haber recibido los documentos en tesorería. Para que Tesorería entregue el “quedan” correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: Original de la factura de Consumidor Final con IVA a nombre de OPAMSS. Acta de Recepción de los servicios, firmada por el (la) Administrador(a) del Contrato u orden de compra y por el (la) proveedor(a) o contratista. Se advierte que Tesorería no recibirá facturas, ni emitirá, ni entregará “quedan”, si la documentación antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un mismo momento. Tomando en cuenta que en OPAMSS, la

recepción de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los días martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes; por lo que, si la fecha de pago cae en un día de asueto o vacación, el pago se hará efectivo hasta el día viernes de la siguiente semana hábil laboral. Las opciones de forma de pago son las siguientes: PAGO ELECTRÓNICO: Es necesario que el proveedor presente a la institución contratante cualquiera de las siguientes alternativas: Cuenta bancaria con el Banco Cuscatlán de El Salvador. Si no presenta cuenta del banco Cuscatlán se le efectuará pago con cheque del banco Cuscatlán. Para efectuar el pago por medio de PAGO ELECTRÓNICO (transferencia) el proveedor deberá presentar junto con su oferta el formulario *F4. Formulario de Declaración Jurada de Autorización de Pago*, la cuenta bancaria autorizada para realizarle el pago, debidamente completo y firmado. PAGO CON CHEQUE: Se emitirá cheque del Banco Cuscatlán de El Salvador, a nombre de los oferentes adjudicados. La OPAMSS requiere que la facturación del servicio se realice a más tardar el último día calendario del mes de prestación de servicio, por lo que el proveedor se debe comprometer a entregar las facturas a la OPAMSS en el mes que corresponde. Si se trata de facturas electrónicas deberán ser enviadas el mismo día de la emisión a los correos: demetrio.aguilar@opamss.org.sv y pedro.canenguez@opamss.org.sv y si son facturas físicas deberán ser entregadas en Torre Quattro – nivel 11, Complejo World Trade Center, ubicado en la 87 Avenida Norte & Calle del Mirador, San Salvador Centro. Todo trámite relacionado con los pagos de esta contratación debe ser hecho en la Tesorería de la OPAMSS. Para que Tesorería entregue el “quedan” correspondiente, debe haber recibido los documentos siguientes: Original de la factura de Consumidor Final con IVA a nombre de OPAMSS. Acta de Recepción de los servicios, firmada por el (la) Administrador(a) del Contrato u orden de compra y por el (la) proveedor(a) o contratista. El pago, se hará efectivo a más tardar el viernes de la semana en que se cumplan los treinta (30) días calendario después de haber recibido los documentos antes señalados en la tesorería de la OPAMSS. Se advierte que Tesorería no recibirá facturas, ni emitirá, ni entregará “quedan”, si la documentación antes detallada no se presenta en original y de manera completa; es decir, en un mismo momento. Tomando en cuenta que en OPAMSS, la recepción de facturas y la entrega de “quedan” se efectúa los días martes de cada semana; y la entrega de cheques, se realiza los días viernes; por lo que, si la fecha de pago cae en un día de asueto o vacación, el pago se hará efectivo hasta el día viernes de la siguiente semana hábil laboral. **V. GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO:** Las garantías descritas a continuación deberán otorgarse con calidad de solidarias e irrevocables. **Garantía de Cumplimiento Contractual.** De conformidad al Art. 26 inc. 1 de la LCP en los casos de bienes de entrega inmediata no será necesaria la entrega de garantía de cumplimiento contractual. En los casos que la entrega de los bienes no sea de forma inmediata, es decir, que exceda de quince días

hábiles, las INSTITUCIONES CONTRATANTES podrán solicitar garantía de cumplimiento. El contratista deberá presentar una de Garantía de Cumplimiento, con una vigencia de 10 por un valor del diez por ciento (10%) [en el caso de bienes y servicios no deberá ser mayor al diez por ciento (10%) Art. 126 RLCP] del valor total de la contratación y deberá presentarse dentro de 10 días siguientes a la recepción de la Notificación de Orden de Inicio. La Garantía de Cumplimiento, deberá presentarse conforme al Formulario de Garantía de Cumplimiento indicado en el literal “K” de esta Sección. La Garantía de Cumplimiento será irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo, emitida por compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas) o Bancos, autorizados para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). Si el plazo de la contratación se prórroga y la nueva fecha de vencimiento del mismo cae fuera del período cubierto por la garantía, la contratista estará obligada, para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en los plazos necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo contractual. Dicha fianza se hará efectiva en los siguientes casos: a) Por incumplimiento injustificado del plazo contractual por parte la contratista; b) Cuando la contratista no cumpla con lo establecido en la contratación; c) Cuando la contratista no cumpla con las penalizaciones establecidas en el contrato u orden de compra por incumplimiento; d) En cualquier otro caso que exista incumplimiento por parte la contratista. En caso que el proveedor adjudicado no presente la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin sin causa justificable; podrá ser revocada su adjudicación y se concederá al ofertante que en la evaluación ocupase el segundo lugar [en cumplimiento al artículo 126 LCP y Art. 56 RLCP].

VI. INCUMPLIMIENTO: De conformidad al artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras Públicas, cuando exista incumplimiento del contrato imputable al contratista, la entidad hará efectivas las garantías correspondientes.

VII. EXTINCIÓN DE CONTRATO: Podrá darse por finalizado el contrato por extinción por las causales estipuladas en los artículos del ciento sesenta y seis al ciento sesenta y nueve de la Ley de Compras Públicas y conforme a la legislación vigente aplicable. La OPAMSS podrá dar por extinguido el contrato, sin responsabilidad alguna, sin penalización por cancelación anticipada, si se diera por parte del contratista alguno de los siguientes casos: Al comprobarse haber cometido fraude para la obtención del procedimiento de contratación por Comparación de Precios y por deficiencias en el suministro de los productos y si el contratista incumple o contraviene cualquier de los términos y condiciones del contrato a las que queda sujeto.

VIII. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN y/o PRORROGA: El contrato podrá modificarse prorrogarse una sola vez, de conformidad a lo establecido en los artículos ciento cincuenta y ocho y ciento cincuenta y nueve de la Ley de Compras Públicas.

IX. DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos: a) El documento de solicitud de ofertas el presente

procedimiento y sus enmiendas, **b)** La oferta del contratista, **c)** La resolución razonada, **d)** Interpretaciones e instrucciones sobre la forma de cumplir los servicios formulados por la institución contratante, **e)** Garantía, **f)** Resoluciones modificativas y de prórroga si hubiere y **g)** Otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta. **X. MODIFICACION UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que únicamente cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo para tal efecto, la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. **XI. CASO FORTUITO O DE FUERZA MAYOR:** De conformidad al artículo ciento quince de la LCP, el incumplimiento por alguna de las partes en virtud de los términos contractuales no se considerará incumplimiento si el mismo, es el resultado de un evento de fuerza mayor o caso fortuito conforme la legislación aplicable. **XII. SOLUCION DE CONTROVERSIAS:** Si surgieren diferencias en la ejecución del contrato, deberán resolverse por las partes en primera instancia por arreglo directo según los artículos ciento sesenta y cuatro y ciento sesenta y cinco de la LCP. **XIII. MULTAS Y SANCIONES:** Por el incumplimiento contractual aplicará inhabilitaciones, multas por mora y forma de extinción contractual con sus consecuencias de acuerdo al artículo setenta y seis de la Ley de Compras Públicas. **XIV. PENALIZACIONES:** La institución contratante podrá aplicar las siguientes penalidades: No acatar las indicaciones de la persona que administradora del contrato en forma oportuna, de no hacerlo el proveedor incurrirá en una penalidad del 10% del valor total del contrato. No atender adecuadamente las observaciones realizadas por la persona que administre el contrato, el incumplimiento a esta disposición hará incurrir al proveedor en una penalidad del 10% del valor total del contrato. Estas se aplicarán en forma directa en el pago correspondiente y con audiencia previa del contratista, asimismo, se harán constar en el documento contractual respectivo. Para su aplicación se utilizará el siguiente procedimiento: De conformidad al inciso segundo del artículo 160 de la LCP, la aplicación de la penalidad contractual por su naturaleza, ya que no es una sanción administrativa se realizará de forma directa en el pago correspondiente según los términos contractuales y con audiencia previa del contratista, y el procedimiento que se llevará a cabo será el siguiente: Cuando el Administrador de Contrato observe algún incumplimiento contractual se aplicarán las penalidades enlistadas anteriormente, y se emitirá informe dejando evidenciada tal circunstancia por escrito, dicho informe será remitido a la Unidad de Compras Públicas, para que gestione ante el titular el inicio del procedimiento respectivo. El titular emitirá la resolución de inicio para el establecimiento de la penalidad, si fuera procedente y encomendará en la Unidad Jurídica el diligenciamiento del

del presente contrato, por convenir así a los intereses de nuestras representadas, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los veinte días del mes de diciembre del año dos mil veinticuatro. -



Lic. Luis Eduardo Rodríguez Villacorta
Director Ejecutivo, OPAMSS

Norma Elizabeth Martínez Escobar
GRUPO EURO AIRES S.A de C.V

