

CONTRATO DE SERVICIOS

Contrato Marco

Febrero/ 2017

100

0

0

0



DE H.

18080025

DOS COLONES

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

M. Aguilera

19	NUMERO TREINTA Y SEIS. En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día dieciséis de febrero del
20	año dos mil diecisiete. Ante mí, MARÍA HILDA AGUILAR AYALA, notario de este domicilio, comparece el señor
21	NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ, de treinta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, empresario,
22	del domicilio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de la Libertad, a quien no conozco, pero identifico por medio de
23	su Documento Único de Identidad número cero dos cuatro tres nueve tres uno nueve- cero, con Número de
24	Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos cuatro cero siete ocho uno- uno cero tres- nueve, actuando en

nombre y representación, en su calidad de Alcalde Municipal y Representante Legal del MUNICIPIO DE SAN

SALVADOR, entidad política salvadoreña con personalidad jurídica de conformidad al artículo dos del Código

Municipal, del domicilio del municipio y departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

cero seis uno cuatro- cero uno cero seis uno uno- cero cero dos- dos, en lo sucesivo "LA CONTRATANTE",

personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El ejemplar del Diario Oficial

Número veintitrés, Tomo Doscientos Noventa, de fecha cinco de febrero de mil novecientos ochenta seis, en el

que aparece publicado el Decreto Legislativo Número Doscientos Setenta y Cuatro, emitido por la Asamblea

Legislativa con fecha treinta y uno de enero del mismo año, por el cual se decretó el Código Municipal que entró

en vigencia a partir del día primero de marzo del citado año, apareciendo en el Artículo Cuarenta y siete del

mencionado Código Municipal, que el Señor Alcalde representa legal y administrativamente al Municipio; b)

credencial extendida por los miembros del Tribunal Supremo Electoral, los señores: Julio Alfredo Olivo Granadino,

Magistrado Presidente; Fernando Arguello Téllez, Ana Guadalupe Medina Linares, Jesús Ulises Rivas Sánchez,

Miguel Ángel Cardoza Ayala, Magistrados Propietarios y Louis Alain Benavides Monterrosa, Secretario General,

con fecha catorce de abril del año dos mil quince, en cumplimiento de la facultad que les otorga el artículo

doscientos sesenta y nueve del Código Electoral, en la cual consta que en las elecciones celebradas el día uno de

marzo del año dos mil quince, el compareciente, Nayib Armando Bukele Ortiz resultó electo Alcalde del Concejo

Municipal de San Salvador para el período constitucional que inició el uno de mayo de dos mil quince y finaliza el

treinta de abril del año dos mil dieciocho; y c) Certificación del Acuerdo de Consejo Municipal referencia SE- tres

uno cero uno uno siete- cuatro B, tomado en la Sesión Extraordinaria de fecha ^{/treinta y uno de enero/} del año dos mil

diecisiete, expedida el uno de febrero del año dos mil diecisiete por el señor Hassan Ricardo Bukele Martínez, en

su calidad de Secretario Municipal y de Consejo ad honorem de la Alcaldía Municipal de San Salvador, en la cual

consta que se faculta al señor Alcalde Municipal para otorgar el presente instrumento; y el señor UWE

CHRISTIAN MARTINZ, de cuarenta y tres años de edad, de nacionalidad Austríaca, Licenciado en Comercio

Internacional, con domicilio en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala y accidentalmente del municipio



M. DE H.

18080026

DOS COLONES

1 y departamento de San Salvador, a quien no conozco, pero identifico por medio de su Pasaporte de la República
2 de Austria Número P cinco siete cuatro ocho cuatro dos uno, actuando en nombre y representación, en su calidad
3 de Director Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad NUEVO SISTEMA DE
4 MERCADOS, SOCIEDAD POR ACCIONES DE ECONOMÍA MIXTA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia
5 NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. del domicilio del municipio y departamento de San Salvador,
6 con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos siete cero nueve uno seis- uno cero tres - tres,
7 en lo sucesivo "LA CONTRATISTA"; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:
8 a) la escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diez horas y treinta minutos
9 del día veintisiete de septiembre del año dos mil dieciséis, ante los oficios del notario Kevin Steve Vargas
10 Calderón, inscrita en el Registro de Comercio el cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, al número TREINTA
11 Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, en la cual consta
12 que su naturaleza jurídica, denominación, abreviatura, nacionalidad y domicilio son los antes dichos, que es de
13 tiempo indeterminado, que el presente acto es conforme con su finalidad, que la administración social pertenece a
14 una junta directiva conformada por cinco directores propietarios junto con sus suplentes por periodos de dos años,
15 correspondiendo la representación judicial, extrajudicial y uso de la firma de la sociedad a su Presidente, quien
16 previo acuerdo de dicha junta puede otorgar el presente acto, que en este mismo instrumento consta que se
17 nombró la primera junta directiva de la sociedad, habiéndose nombrado al compareciente como Presidente de la
18 junta Directiva de la sociedad, por un periodo de dos años con vigencia hasta el cuatro de octubre de dos mil
19 dieciocho; y b) la certificación de acta de la junta directiva de la sociedad, expedida el catorce de febrero del año
20 dos mil diecisiete, por el señor José Guillermo Paz Quesada, en su calidad de secretario de dicha junta, en la cual
21 consta que se autorizó al compareciente a otorgar el presente acto; y ME DICEN: Que en nombre de sus
22 representadas otorgan un CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN
23 Y MANTENIMIENTO DE NUEVOS CENTROS COMERCIALES MUNICIPALES que se regirá bajo las siguientes
24 cláusulas: CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. En este acto el MUNICIPIO DE SAN SALVADOR contrata a la

María Hilda Aguilar Ayala

1 sociedad NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. para la construcción, administración, operación y

2 mantenimiento de nuevos centros comerciales que formarán parte del nuevo sistema de centros comerciales

3 municipales. Inicialmente abarcará los nuevos centros comerciales de Escalón, Hula Hula y Ex Biblioteca, sin

4 embargo, el presente contrato marco abarcará todos los centros comerciales municipales que formen parte del

5 sistema. Las condiciones de contratación específicas para cada centro comercial serán establecidas en contratos

6 individuales, los cuales se entenderán parte integrante del presente contrato. **CLAUSULA SEGUNDA. DETALLE**

7 **DE SERVICIOS.** Los servicios que LA CONTRATISTA brindará en favor de LA CONTRATANTE en virtud a la

8 cláusula anterior, son los siguientes: a) Construcción de la Infraestructura de los Centros Comerciales

9 Municipales; b) Administración y Operación de los Centros Comerciales Municipales; y c) Mantenimiento y

10 actualizaciones requeridas en la infraestructura de los Centros Comerciales Municipales. **CLAUSULA TERCERA.**

11 **OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE.** Para los efectos del presente contrato LA CONTRATANTE tendrá las

12 siguientes obligaciones: a) Aportar los espacios físicos para las obras objeto del presente contrato marco libre de

13 cualquier limitante legal u otro impedimento para el inicio de la prestación de los servicios; b) Apoyar la gestión de

14 LA CONTRATISTA en todos los permisos y autorizaciones necesarias e indispensables para la construcción,

15 administración, operación y mantenimiento de los centros comerciales municipales bajo responsabilidad de

16 aquella; c) Garantizar la participación de los usuarios dentro de las instalaciones de los centros comerciales

17 municipales; d) Garantizar el ordenamiento en los alrededores de las instalaciones de los centros comerciales

18 municipales y apoyar activamente en las acciones de seguridad en coordinación con las entidades municipales y

19 los Ministerios pertinentes; e) Coadyuvar al acceso constante e ininterrumpido de todos los servicios básicos con

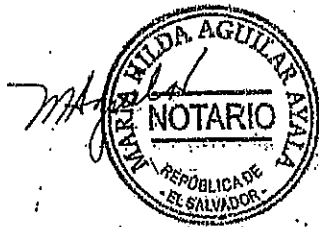
20 que debe de contar el mercado. f) Efectuar a LA CONTRATISTA en forma oportuna los pagos derivados del

21 presente contrato. g) Otorgar el usufructo de los inmuebles en donde LA CONTRATANTE construirá los centros

22 comerciales municipales, los cuales deberán ser inscritos en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas.

23 Inicialmente deberá otorgarse usufructo sobre los inmuebles Hula Hula, Ex-Biblioteca y Escalón, en un plazo

24 máximo de un año a partir de la firma del presente contrato. Si por cualquier causa LA CONTRATANTE no



M. DE H.

18080027

DOS COLONES

1 pudiese otorgar el expresado usufructo o no fuese posible su registro por causa imputable a su persona, deberá

2 proporcionar a LA CONTRATISTA una garantía equivalente, con las mismas condiciones económicas y legales,

3 dentro de un plazo máximo de un mes calendario, a partir del vencimiento del plazo de un año, para otorgar las

4 escrituras de usufructo. **CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA** Para los efectos del

5 presente contrato LA CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones: a) Brindar en forma eficiente y diligente

6 los servicios de administración, operación, mantenimiento y actualización de los nuevos centros comerciales

7 municipales. b) Realizar la Construcción de los Edificios de los Nuevos Centros Comerciales Municipales. Las

8 especificaciones de los Anteproyecto Técnicos de las respectivas obras, pasarán a formar parte de los contratos

9 específicos como anexos, detallando el alcance y condiciones de las obras a ser construidas y servicios a ser

10 brindados por la CONTRATISTA: c) Administración y Operación de los Nuevos Centros Comerciales Municipales,

11 incluyendo pero no limitado a: 1) El manejo administrativo de los contratos de todos los empleados directos del

12 Nuevo Sistema de Centros Comerciales Municipales así como la contratación de todos los servicios básicos y de

13 terceros requeridos para el buen funcionamiento de los Centros Comerciales Municipales. 2) El manejo

14 administrativo de los contratos de arrendamientos, servicios y otros relacionados al uso de las edificaciones y a

15 los servicios prestados a los Usuarios. 3) Arrendamiento y administración de las áreas de parqueo. 4)

16 Administración de todas las áreas comunes, y en coordinación con las entidades de gobierno requeridas la

17 administración y operación de Guarderías y clínicas. 5) Operación de todos los sistemas de seguridad industrial y

18 prevención de delincuencia como los sistemas anti-incendios, equipo y sala de video-vigilancia, entrenamientos

19 relacionados de los empleados de la Contratista, así como de los Usuarios de los centros comerciales

20 municipales. 6) Coordinación y puesta en marcha del plan de Seguridad preventivo, en cooperación con las

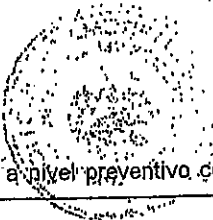
21 entidades de la Alcaldía Municipal de San Salvador y la Policía Nacional Civil. 7) Implementación de un plan de

22 comunicación y publicidad inclusivo, así como modelos de negocio innovadores, que permitan el mejor

23 posicionamiento posible del Nuevo Sistema de Centros Comerciales, y su comercialización exitosa. d)

24 Mantenimiento y actualizaciones requeridas en los Edificios del Nuevo Sistema de Centros Comerciales

Maria Hilda Aguilar Ayala



1 Municipales tanto a nivel preventivo como a nivel correctivo, durante el plazo de vigencia del presente contrato,
2 garantizando el buen funcionamiento, y cumplimiento de todas las normas de seguridad e higiene, que permita
3 entregar a la Alcaldía Municipal de San Salvador, edificios en óptimas condiciones, a la finalización del presente
4 contrato. e) Ser la única responsable del pago de todos los recursos y servicios requeridos para lo detallado en los
5 puntos anteriores. **CLAUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Los pagos por la prestación de los
6 servicios objeto del presente contrato deberán iniciar a partir del mes trece contados desde la recepción de la
7 confirmación formal por parte de la entidad bancaria, de la fecha del primer desembolso. LA CONTRATANTE
8 deberá hacer los pagos a la CONTRATISTA en forma mensual, mediante cuotas anticipadas y sucesivas más los
9 impuestos que por Ley correspondan, según se detalla en los contratos específicos. La mora en el pago de una de
10 las cuotas generará un interés moratorio del uno punto cinco por ciento mensual. Por cada tres meses
11 consecutivos en que LA CONTRATANTE realice los pagos en las condiciones y plazos establecidos en el
12 presente contrato, LA CONTRATISTA le devolverá un sexto de las tres cuotas mensuales acumuladas en dicho
13 trimestre, en concepto de pronto pago. Dicha devolución se hará quince días después del cierre del trimestre o en
14 su defecto, bajo cualquier figura alternativa que definan de común acuerdo los departamentos financieros de
15 ambas partes. Durante el período de vigencia de los créditos a otorgarse a LA CONTRATISTA, destinados
16 exclusivamente para la construcción de los centros comerciales municipales, en caso que la cuota de servicios
17 mensual de los contratos, pagadera por la CONTRATANTE, supere sus Ingresos por concepto de utilidades
18 correspondientes a su participación accionaria en el NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. LA
19 CONTRATISTA se obliga a devolver a LA CONTRATANTE, del resultado operativo positivo trimestral, tras haber
20 realizado la devolución por pronto pago y cubierto todos los gastos, obligaciones y reservas
21 financieras, administrativas, operativas, de mantenimiento, fiscales y otros, un monto equivalente hasta el máximo
22 de la cuota de servicios mensual acumulada en el trimestre vencido. Este valor será devuelto veinticinco días
23 después del cierre del trimestre respectivo o en su defecto, bajo cualquier figura alternativa que definan de común
24 acuerdo los departamentos financieros de ambas partes. **CLAUSULA SEXTA. PLAZO.** El presente contrato



M. DE H.

Nº 18080028

DOS COLONES

1 tendrá vigencia por el plazo de treinta AÑOS, contados a partir de la recepción de la confirmación formal del
 2 desembolso por parte de la entidad bancaria. **CLAUSULA SÉPTIMA. CALIDAD DE LOS SERVICIOS.** Será
 3 responsabilidad de LA CONTRATISTA prestar los servicios objeto del presente contrato considerando los
 4 parámetros de calidad y las normativas internacionales, según especificaciones de los Anteproyectos Técnicos
 5 que formarán parte de los contratos específicos antes relacionados. LA CONTRATISTA deberá realizar previo a la
 6 puesta en funcionamiento de los edificios del nuevo sistema de centros comerciales municipales las guías y
 7 manuales administrativos - operativos, de mantenimiento y seguridad industrial, que servirán como base para el
 8 control de calidad de los servicios amparados por el presente contrato. **CLAUSULA OCTAVA.**
 9 **RESPONSABILIDAD LABORAL.** El presente contrato no crea ninguna vinculación o relación laboral entre LA
 10 CONTRATISTA y LA CONTRATANTE, por lo que cada una de las partes será la única responsable de las
 11 obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad
 12 social. Por ningún motivo podrá considerarse a LA CONTRATANTE como patrón del personal que preste sus
 13 servicios para LA CONTRATISTA y viceversa. LA CONTRATISTA tendrá la absoluta responsabilidad de absolver
 14 a LA CONTRATANTE de cualquier reclamación en materia laboral relacionada con este contrato e incluso a pagar
 15 cualquier cantidad que se determine a cargo de LA CONTRATISTA que se derive de sentencia o laudo
 16 condenatorio o multa determinada por cualquier autoridad. **CLAUSULA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS Y**
 17 **OBLIGACIONES.** Los derechos y obligaciones derivados del presente contrato se podrán ceder o traspasar a
 18 favor de terceros únicamente previa autorización escrita de LA CONTRATANTE. La cesión de este contrato, para
 19 fines de financiamiento y similares, será permitida en todo momento, sin requerir autorización previa de LA
 20 CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA.- CONFIDENCIALIDAD.** LA CONTRATISTA se obliga a guardar y
 21 conservar confidencialmente toda la información proporcionada por LA CONTRATANTE en virtud del presente
 22 contrato. La obligación de confidencialidad incluye al personal dependiente y externo de LA CONTRATISTA, y
 23 subsistirá por todo el tiempo de vigencia del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- AVISOS Y**
 24 **NOTIFICACIONES.** Las notificaciones y avisos que las partes deban darse con relación al presente Contrato y a

Maria Hilda Aguilar Ayala

los contratos específicos, se harán por escrito, con acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino. A

1 LA CONTRATANTE EN: Avenida Cuscatancingo, Alameda Juan Pablo II, Número trescientos veinte, San
2 Salvador, San Salvador, con atención a: Secretaría Municipal. A: LA CONTRATISTA EN: Calle la Mascota, Pasaje
3 Cuatro, Número ocho, Colonia San Benito, San Salvador con atención a: Director Presidente del NUEVO
4 SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA
5 MAYOR. LA CONTRATISTA quedará exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente
6 contrato y anexos, cuando dicho incumplimiento se deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo,
7 en tal caso, deberá notificar a LA CONTRATANTE, en el plazo de cinco días calendario de incurrido el
8 incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será necesario para subsanar o remediar el
9 incumplimiento de que se trate. Sin perjuicio en lo establecido en la ley, para los efectos de este Contrato, serán
10 considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, únicamente aquellos eventos imprevistos que
11 escapen al control razonable o que no son posibles resistir que incluye, pero no se limita a: desastres naturales,
12 insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos,
13 huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción adoptada por autoridades u organismos
14 gubernamentales. Para la aplicación de este Contrato no se considerará caso fortuito o fuerza mayor, ningún
15 evento causado por la negligencia o intención de la contratista, o ningún evento que la contratista razonablemente
16 pudo haber previsto o esperado. Todos los plazos dentro de los cuales la contratista deba, de conformidad a las
17 obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se prorrogarán por periodos iguales a aquéllos
18 durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso fortuito o fuerza mayor. Mientras dure o
19 persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, las partes deberán ejecutar, todas las acciones que contribuyan
20 a disminuir los efectos dañinos del caso y continuarán cumpliendo sus obligaciones en todo lo que fuere
21 razonable. CLAUSULA DECIMA TERCERA.- MODIFICACIONES Y RENUNCIAS. Este contrato no será
22 extendido, ampliado, ni modificado excepto por documento escrito firmado de mutuo acuerdo por los
23 representantes debidamente autorizados de cada una de las partes. El hecho que una de las partes no exija el
24



DOS COLONES



M. DE H.

18080029

1 cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se interpretará como renuncia o impedimento
2 para exigir posteriormente tal cumplimiento, ni la renuncia del derecho a exigir el cumplimiento de una obligación
3 en un caso en particular significará la renuncia al derecho de exigir el cumplimiento de esa obligación u otra
4 similar en una oportunidad posterior. La renuncia a cualquier derecho de las partes de este contrato, no producirá
5 efectos a menos que sea notificada por escrito a la otra parte. **CLAUSULA DECIMA CUARTA. TERMINACIÓN.**
6 El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo establecido por las causas siguientes: 1) Por
7 mutuo acuerdo entre las partes; 2) Por la extinción de la personalidad jurídica de LA CONTRATISTA o si la misma
8 es declarada en quiebra, insolvencia o en estado de suspensión de pagos; 3) SI LA CONTRATISTA, sin
9 autorización escrita de LA CONTRATANTE, cede los derechos u obligaciones que le corresponden en razón del
10 presente contrato salvo lo establecido en la cláusula NOVENA; 4) Por falta de pago de tres o más cuotas del
11 precio por parte de LA CONTRATANTE, en este caso, la mora en el pago hará caducar el plazo del presente
12 contrato, volviéndose exigible en su totalidad; 5) Por el no otorgamiento de los usufructos o garantías
13 equivalentes en los términos consignados en la cláusula tercera; 6) Por el incumplimiento de cualquiera de las
14 partes contratantes de las estipulaciones contenidas en el presente contrato. La terminación anticipada salvo las
15 establecidas en los numerales 1 y 2, darán derecho a la reclamación de daños y perjuicios a que diere lugar.
16 **CLAUSULA DECIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE.** Las Partes harán lo posible
17 por llegar a una solución amigable de todas las controversias relativas a este contrato, adendas, anexos,
18 enmiendas y documentos que guarden relación con el mismo, incluyendo en particular su formación, validez,
19 obligatoriedad, interpretación, ejecución, incumplimiento, terminación, nulidad, así como las reclamaciones
20 extracontractuales, para lo cual dispondrán de un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la
21 recepción por una de ellas del pedido de solución amigable, presentado por la otra, salvo que de común acuerdo
22 convengan en ampliar dicho plazo. Si concluido este plazo, las partes no llegan a una solución, o éste fuese
23 parcial, la controversia se someterá obligatoriamente a un arbitraje de conformidad a las reglas de la Cámara
24 Internacional de Comercio (ICC por sus siglas en inglés), para efecto del arbitraje el presente contrato está

María Hilda Aguilar

regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador, la sede será Ciudad

de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres árbitros quienes no podrán ser salvadoreños, ni

guatemaltecos. Queda convenido entre las partes que el fallo será inapelable. **DECLARACIONES NOTARIALES.**

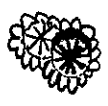
Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les

fue por mí lo escrito, íntegramente, en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos, DOY FE. Entrelíneas:

treinta y uno de enero- el cual no agregara al legajo de anexos de mi protocolo por contener otros actos pendientes de ejecutar. Valen.


[Handwritten signatures]

M. Aguilar



SO ANTE MÍ, del folio número noventa y siete frente al folio número ciento uno vuelto del LIBRO TRES DE MI PROTOCOLO que caducará el veintiséis de abril del año dos mil diecisiete. En este día expido, firmo y sello el presente testimonio para ser entregado a la sociedad NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, SOCIEDAD POR ACCIONES DE ECONOMÍA MIXTA DE CAPITAL VARIABLE. San Salvador, dieciséis de febrero del año dos mil diecisiete.

M. Aguilera



M. HILDA AGUILAR AYALA
NOTARIO
REPÚBLICA DE
EL SALVADOR

11
12
13

14

15