

CallesAguilar

ABOGADOS & NOTARIOS

CONTRATO DE SERVICIOS

Contrato específico

Ex-Bibliotecario

Febrero / 2017

00

00

00

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO CINCO

DE H.

N.º 18080033

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



Maria Hilda Aguilar Ayala

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

NUMERO TREINTA Y OCHO. En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y veinte minutos del día dieciséis de febrero del año dos mil diecisiete. Ante mí, MARÍA HILDA AGUILAR AYALA, notario de este domicilio, comparece el señor NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ, de treinta y cinco años de edad, de nacionalidad salvadoreña, empresario, del domicilio de Nuevo Cuscatlán, Departamento de la Libertad, a quien no conozco, pero identifíco por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos cuatro tres nueve tres uno nueve-cero, con Número de 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,



DE H.

N.º 18080034

DOS COLONES

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 Ortez 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 diez de agosto 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

y departamento de San Salvador, a quien no conozco, pero identifíco por medio de su Pasaporte de la República

de Austria Número P cinco siete cuatro ocho cuatro dos uno, actuando en nombre y representación, en su calidad

de Director Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad NUEVO SISTEMA DE

MERCADOS, SOCIEDAD POR ACCIONES DE ECONOMÍA MIXTA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia

NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. del domicilio del municipio y departamento de San Salvador,

con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos siete cero nueve uno seis- uno cero tres - tres,

en lo sucesivo "LA CONTRATISTA", personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista:

a) la escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diez horas y treinta minutos

del día veintisiete de septiembre del año dos mil dieciséis, ante los oficios del notario Kevin Steve Vargas

Calderón, inscrita en el Registro de Comercio el cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, al número TREINTA

Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, en la cual consta

María Hilda Aguilár Ayala



1. que su naturaleza jurídica, denominación, abreviatura, nacionalidad y domicilio son los antes dichos, que es de

2 tiempo indeterminado, que el presente acto es conforme con su finalidad, que la administración social pertenece a

3 una junta directiva conformada por cinco directores propietarios junto con sus suplentes por periodos de dos años,

4 correspondiendo la representación judicial, extrajudicial y uso de la firma de la sociedad a su Presidenta, quien

5 previo acuerdo de dicha junta puede otorgar el presente acto, que en este mismo instrumento consta que se

6 nombró la primera junta directiva de la sociedad, habiéndose nombrado al compareciente como Presidente de la

7 junta Directiva de la sociedad, por un periodo de dos años con vigencia hasta el cuatro de octubre de dos mil

8 dieciocho; y b) la certificación de acta de la junta directiva de la sociedad, expedida el catorce de febrero del año

9 dos mil diecisiete, por el señor José Guillermo Paz Quesada, en su calidad de secretario de dicha junta, en la cual

10 consta que se autorizó al compareciente a otorgar el presente acto; y ME DICEN: Que en nombre de sus

11 representadas otorgan un CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN

12 Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MUNICIPAL EX BIBLIOTECA que se registrá bajo las siguientes

13 cláusulas: ANTECEDENTES. Que a las quince horas de este mismo día ante mis oficios notariales, LA

14 CONTRATANTE y LA CONTRATISTA suscribieron el CONTRATO MARCO DE SERVICIOS DE

15 CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE NUEVOS CENTROS

16 COMERCIALES MUNICIPALES, en el cual se estipularon condiciones generales para la construcción y la

17 prestación de los servicios por parte de LA CONTRATISTA; en adición a dicho contrato convienen en celebrar el

18 presente contrato específico el cual se registrá por el contrato marco y en especial por las siguientes cláusulas:

19 CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. En este acto el MUNICIPIO DE SAN SALVADOR contrata a la sociedad

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

21 mantenimiento del nuevo centro comercial municipal Ex Biblioteca a ubicarse entre la Primera Calle Oriente y

22 Calle Delgado con Octava Avenida Norte, Municipio de San Salvador. CLAUSULA SEGUNDA. DETALLE DE

23 SERVICIOS. LA CONTRATISTA se obliga a la construcción, administración, operación y mantenimiento del

24 centro comercial municipal Escalón, según lo estipulado en el contrato marco de servicios de construcción,



Nº 18080035

DOS COLONES

1 administración, operación y mantenimiento relacionado en la cláusula de antecedentes, y según lo que se

2 establece más adelante en el presente contrato. **CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA**

3 **CONTRATANTE.** Para los efectos del presente contrato LA CONTRATANTE tendrá las siguientes obligaciones: a)

4 Aportar el espacio físico donde se llevará a cabo la construcción del centro comercial Escalón, libre de cualquier

5 limitante legal u otro impedimento para el inicio de la obra; b) Apoyar a la gestión de LA CONTRATISTA en la

6 obtención de los permisos y autorizaciones necesarias e indispensables para la construcción, administración,

7 operación y mantenimiento del centro comercial Escalón; c) Brindar la seguridad adecuada para la ejecución de

8 la obra por parte de LA CONTRATISTA; d) Garantizar la participación de los usuarios dentro de las instalaciones

9 del centro comercial municipal Escalón; e) Garantizar el ordenamiento en los alrededores de las instalaciones del

10 centro comercial Escalón y apoyar activamente en las acciones de seguridad en coordinación con las entidades

11 Municipales y los Ministerios pertinentes; f) Efectuar a LA CONTRATISTA en forma oportuna los pagos derivados

12 del presente contrato. Cualquier incumplimiento a las obligaciones antes establecidas por parte de LA

13 CONTRATANTE dará lugar a LA CONTRATISTA a la terminación del contrato y a la indemnización de daños y

14 perjuicios que le ocasionare. **CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA.** Para los efectos

15 del presente contrato LA CONTRATISTA tendrá las siguientes obligaciones: a) Construcción del edificio del centro

16 comercial municipal Escalón, según las especificaciones contenidas en el ANEXO A del presente contrato

17 denominado Anteproyecto Técnico del Centro Comercial Municipal Escalón; b) Administración y Operación del

18 Centro Comercial Escalón, brindando los siguientes servicios: 1) El manejo administrativo de los contratos de

19 todos los empleados directos del centro comercial municipal, así como la contratación de todos los servicios

20 básicos y de terceros requeridos para el buen funcionamiento del Centro Comercial. 2) El manejo administrativo

21 de los contratos de arrendamientos, servicios y otros relacionados al uso del Edificio y los servicios prestados a

22 los Usuarios. 3) Arrendamiento y administración de las áreas de parqueo. 4) Administración de todas las áreas

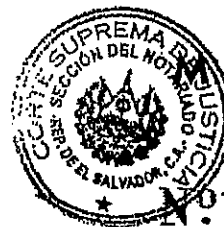
23 comunes, y en coordinación con las entidades de gobierno requeridas la administración y operación de la

24 Guardería y clínica. 5) Operación de todos los sistemas de seguridad industrial y prevención de delincuencia

María Hilda Ayala

1 como los sistemas anti-incendios, equipo y sala de video-vigilancia, entrenamientos de los empleados de LA

2 CONTRATISTA, así como de los Usuarios del centro comercial municipal sobre qué hacer en casos de
3 emergencia. 6) Coordinación y puesta en marcha del plan de Seguridad preventivo, en cooperación con las
4 entidades de la de la Alcaldía Municipal de San Salvador y la Policía Nacional Civil. 7) Implementación de un plan
5 de comunicación y publicidad inclusivo, así como modelos de negocio innovadores, que permitan el mejor
6 posicionamiento posible del nuevo centro comercial municipal. c) Dar el mantenimiento preventivo y correctivo
7 correspondiente al edificio del Centro Comercial Municipal Escalón e infraestructura anexa. d) La CONTRATISTA
8 será la única responsable del pago de todos los recursos y servicios requeridos para lo detallado en los puntos
9 anteriores. CLAUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO. El precio por los servicios objeto de este
10 contrato es de VEINTITRES MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y
11 SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA Y UN CENTAVOS DE DOLAR
12 (USD\$23,842,377.61) que deberá ser cancelado por LA CONTRATANTE por medio de trescientas cuarenta y
13 ocho (348) cuotas mensuales anticipadas y sucesiva, según se detalla en el Anexo B del presente contrato, más
14 los impuestos que por Ley correspondan. CLAUSULA SEXTA. PLAZO. El presente contrato estará vigente por el
15 plazo de treinta (30) años, contados a partir de la recepción de la confirmación formal del desembolso por parte
16 de la entidad bancaria. CLAUSULA SÉPTIMA. CALIDAD DE LOS SERVICIOS. Será responsabilidad de LA
17 CONTRATISTA prestar los servicios objeto del presente contrato considerando los parámetros de calidad y las
18 normativas internacionales, según especificaciones contenidas en el ANEXO A. LA CONTRATISTA deberá
19 realizar previo a la puesta en funcionamiento del edificio las guías y manuales administrativos - operativos, de
20 mantenimiento y seguridad Industrial, que servirán como base para el control de calidad de los servicios
21 amparados por el presente contrato. CLAUSULA OCTAVA. RESPONSABILIDAD LABORAL. El presente
22 contrato no crea ninguna asociación o relación laboral entre "LA CONTRATISTA" y el recurso humano que "LA
23 CONTRATANTE" asigne al proyecto, por lo que cada una de las partes será la única responsable de las
24 obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad



18080036

DOS COLONES

1 social. "LA CONTRATISTA" tendrá la absoluta responsabilidad de absolver a "LA CONTRATANTE" de cualquier
2 reclamación en materia laboral relacionada con este contrato e incluso a pagar cualquier cantidad que se
3 determine a cargo de "LA CONTRATISTA" que se derive de sentencia o laudo condenatorio o multa determinada
4 por cualquier autoridad. CLAUSULA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES. Los derechos y
5 obligaciones derivados del presente contrato se podrán ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa
6 autorización escrita de LA CONTRATANTE. La cesión de este contrato, para fines de financiamiento y similares,
7 será permitida en todo momento, sin requerir autorización previa de LA CONTRATANTE. CLAUSULA DECIMA.-
8 CONFIDENCIALIDAD. "LA CONTRATISTA" se obliga a guardar y conservar confidencialmente toda la
9 información proporcionada por "LA CONTRATANTE" en virtud del presente contrato. La obligación de
10 confidencialidad incluye al personal dependiente y externo de LA CONTRATISTA, y subsistirá por todo el tiempo
11 de vigencia del presente contrato. CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES. Las
12 notificaciones y avisos que las partes deban darse con relación al presente Contrato, se harán por escrito, con
13 acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino. A LA CONTRATANTE EN: Avenida Cuscatancingo,
14 Alameda Juan Pablo II, Número Trescientos veinte, San Salvador, San Salvador, con atención a: Secretaría
15 Municipal. A LA CONTRATISTA EN: Calle la Mascota, Pasaje Cuatro, Casa número Ocho, Colonia San Benito,
16 San Salvador, San Salvador, con atención al Director Presidente del NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M.
17 DE C.V. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. LA CONTRATISTA quedará
18 exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente contrato, cuando dicho incumplimiento se
19 deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en tal caso, deberá notificar a la contratante, en el
20 plazo de cinco días calendario de incurrido el incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será
21 necesario para subsanar o remediar el incumplimiento de que se trate. Sin perjuicio en lo establecido en la ley,
22 para los efectos de este Contrato, serán considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor,
23 únicamente aquellos eventos imprevistos que escapan al control razonable o que no son posibles resistir que
24 incluye, pero no se limita a: desastres naturales, insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o

Maria Hilda Aguilár Ayala

1 policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos, huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción

2 adoptada por autoridades u organismos gubernamentales. Para la aplicación de este Contrato no se considerará

3 caso fortuito o fuerza mayor, ningún evento causado por la negligencia o intención de la contratista, o ningún

4 evento que la contratista razonablemente pudo haber previsto o esperado. Todos los plazos dentro de los cuales

5 la contratista deba, de conformidad a las obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se

6 prorrogarán por períodos iguales a aquéllos durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso

7 fortuito o fuerza mayor. Mientras dure o persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, las partes deberán

8 ejecutar, todas las acciones que contribuyan a disminuir los efectos dañinos del caso y continuarán cumpliendo

9 sus obligaciones en todo lo que fuere razonable. **CLAUSULA DECIMA TERCERA.- MODIFICACIONES Y**

10 **RENUNCIAS.** Este contrato no será extendido, ampliado, ni modificado excepto por documento escrito firmado de

11 mutuo acuerdo por los representantes debidamente autorizados de cada una de las partes. El hecho que una de

12 las partes no exija el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se interpretará como

13 renuncia o impedimento para exigir posteriormente tal cumplimiento, ni la renuncia del derecho a exigir el

14 cumplimiento de una obligación en un caso en particular significará la renuncia al derecho de exigir el

15 cumplimiento de esa obligación u otra similar en una oportunidad posterior. La renuncia a cualquier derecho de

16 las partes de este contrato, no producirá efectos a menos que sea notificada por escrito a la otra parte.

17 **CLAUSULA DECIMA CUARTA. TERMINACIÓN.** El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo

18 establecido por las causas siguientes: 1) Por mutuo acuerdo entre las partes; 2) Por la extinción de la

19 personalidad jurídica de LA CONTRATISTA o si la misma es declarada en quiebra, insolvencia o en estado de

20 suspensión de pagos; 3) Si LA CONTRATISTA, sin autorización escrita de LA CONTRATANTE, cede los derechos

21 u obligaciones que le corresponden en razón del presente contrato salvo lo establecido en la cláusula NOVENA; 4)

22 Por falta de pago de tres o más cuotas del precio por parte de LA CONTRATANTE, en este caso, la mora en el

23 pago hará caducar el plazo del presente contrato, volviéndose exigible en su totalidad; 5) Por el incumplimiento de

24 cualquiera de las partes contratantes de las estipulaciones contenidas en el presente contrato. La terminación



DOS COLONES

Nº 18080037

1 anticipada salvo las establecidas en los numerales 1 y 2, darán derecho a la reclamación de daños y perjuicios a

2 que diere lugar. **CLAUSULA DECIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE.** Las Partes

3 harán lo posible por llegar a una solución amigable de todas las controversias relativas a este contrato y de toda

4 enmienda al mismo o que guarde relación con el mismo, incluyendo en particular su formación, validez,

5 obligatoriedad, interpretación, ejecución, incumplimiento, terminación, nulidad, así como las reclamaciones

6 extracontractuales, para lo cual dispondrán de un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la

7 recepción por una de ellas del pedido de solución amigable, presentado por la otra, salvo que de común acuerdo

8 convengan en ampliar dicho plazo. Si concluido este plazo, las partes no llegan a una solución, o éste fuese

9 parcial, la controversia se someterá obligatoriamente a un arbitraje de conformidad a las reglas de la Cámara

10 Internacional de Comercio (ICC por sus siglas en inglés), para efecto del arbitraje el presente contrato está

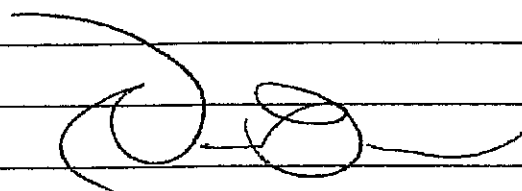
11 regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador, la sede será Ciudad

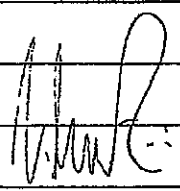
12 de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres (3) árbitros quienes no podrán ser salvadoreños.

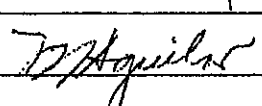
13 Queda convenido entre las partes que el fallo será inapelable. **DECLARACIONES NOTARIALES.** Así se

14 expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por

15 mí lo escrito, integramente, en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

16 

17 

22 

Maria Hilda Aguilar Ayala

[Faint, illegible text, possibly bleed-through from the reverse side of the page]

Maria
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR
HILDA AGUILAR ALVILA PA

30

1