

Calles Aguilar

ABOGADOS & NOTARIOS

CONTRATO DE SERVICIOS

Contrato Especifico

Escalón

Febrero/ 2017



100

100

100



DOS COLONES



M. DE H.

18080029

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

María Hilda R. Ayala



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

NUMERO TREINTA Y SIETE. En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y diez 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 ORTIZ, 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 identifico 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



DE H.

18080030

DOS COLONES

1 sefs, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo Número Doscientos Setenta y Cuatro, emitido por la
 2 Asamblea Legislativa con fecha treinta y uno de enero del mismo año, por el cual se decretó el Código Municipal
 3 que entró en vigencia a partir del día primero de marzo del citado año, apareciendo en el Artículo Cuarenta y siete
 4 del mencionado Código Municipal, que el Señor Alcalde representa legal y administrativamente al Municipio; b)
 5 credencial extendida por los miembros del Tribunal Supremo Electoral, los señores: Julio Alfredo Olivo Granadino,
 6 Magistrado Presidente; Fernando Arguello Téllez, Ana Guadalupe Medina Linares, Jesús Ulises Rivas Sánchez,
 7 Miguel Ángel Cardoza Ayala, Magistrados Propietarios y Louis Alain Benavides Monteprosa, Secretario General,
 8 con fecha catorce de abril del año dos mil quince, en cumplimiento de la facultad que les otorga el artículo
 9 doscientos sesenta y nueve del Código Electoral, en la cual consta que en las elecciones celebradas el día uno de
 10 marzo del año dos mil quince, el compareciente, Nayib Armando Bukele Ortiz resultó electo Alcalde del Concejo
 11 Municipal de San Salvador para el período constitucional que inició el uno de mayo de dos mil quince y finaliza el
 12 treinta de abril del año dos mil dieciocho; y c) Certificación del Acuerdo de Consejo Municipal referencia SE- tres
 13 uno cero uno uno siete- cuatro B, tomado en la Sesión Extraordinaria de fecha diez de agosto del año dos mil
 14 diecisiete, expedida el uno de febrero del año dos mil diecisiete por el señor Hassan Ricardo Bukele Martínez, en
 15 su calidad de Secretario Municipal y de Consejo ad honorem de la Alcaldía Municipal de San Salvador, en la cual
 16 consta que se faculta al señor Alcalde Municipal para otorgar el presente instrumento; y el señor UWE
 17 CHRISTIAN MARTINZ, de cuarenta y tres años de edad, de nacionalidad Austríaca, Licenciado en Comercio
 18 Internacional, con domicilio en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala y accidentalmente del municipio
 19 y departamento de San Salvador, a quien no conozco, pero identifíco por medio de su Pasaporte de la República
 20 de Austria Número P cinco siete cuatro ocho cuatro dos uno, actuando en nombre y representación, en su calidad
 21 de Director Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad NUEVO SISTEMA DE
 22 MERCADOS, SOCIEDAD POR ACCIONES DE ECONOMÍA MIXTA DE CAPITAL VARIABLE, que se abrevia
 23 NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. del domicilio del municipio y departamento de San Salvador,
 24 con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos siete cero nueve uno seis- uno cero tres - tres,

María Hilda Aguilar Ayala

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

1 a) la escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diez horas y treinta minutos
2 del día veintisiete de septiembre del año dos mil dieciséis, ante los oficios del notario Kevin Steve Vargas
3 Calderón, inscrita en el Registro de Comercio el cuatro de octubre del año dos mil dieciséis, al número TREINTA
4 Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, en la cual consta
5 que su naturaleza jurídica, denominación, abreviatura, nacionalidad y domicilio son los antes dichos, que es de
6 tiempo indeterminado, que el presente acto es conforme con su finalidad, que la administración social pertenece a
7 una junta directiva conformada por cinco directores propietarios junto con sus suplentes por periodos de dos años,
8 correspondiendo la representación judicial, extrajudicial y uso de la firma de la sociedad a su Presidente, quien
9 previo acuerdo de dicha junta puede otorgar el presente acto, que en este mismo instrumento consta que se
10 nombró la primera junta directiva de la sociedad, habiéndose nombrado al compareciente como Presidente de la
11 junta Directiva de la sociedad, por un periodo de dos años con vigencia hasta el cuatro de octubre de dos mil
12 dieciocho; y b) la certificación de acta de la junta directiva de la sociedad, expedida el catorce de febrero del año
13 dos mil diecisiete, por el señor José Guillermo Paz Quesada, en su calidad de secretario de dicha junta, en la cual
14 consta que se autorizó al compareciente a otorgar el presente acto; y ME DICEN: Que en nombre de sus
15 representadas otorgan un CONTRATO DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN
16 Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL MUNICIPAL ESCALÓN que se registrá bajo las siguientes
17 cláusulas: ANTECEDENTES. Que a las quince horas de este mismo día ante mis oficios notariales, LA
18 CONTRATANTE y LA CONTRATISTA suscribieron el CONTRATO MARCO DE SERVICIOS DE
19 CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE NUEVOS CENTROS
20 COMERCIALES MUNICIPALES, en el cual se estipularon condiciones generales para la construcción y la
21 prestación de los servicios por parte de LA CONTRATISTA; en adición a dicho contrato convienen en celebrar el
22 presente contrato específico el cual se registrá por el contrato marco y en especial por las siguientes cláusulas:
23 **CLAUSULA PRIMERA. OBJETO.** En este acto el MUNICIPIO DE SAN SALVADOR contrata a la sociedad
24



DOS COLONES

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

2 mantenimiento del nuevo centro comercial municipal Escalón a ubicarse en Colonia Escalón, avenida José Matías

3 Delgado y 83 avenida Norte, Municipio de San Salvador. **CLAUSULA SEGUNDA. DETALLE DE SERVICIOS. LA**

4 **CONTRATISTA** se obliga a la construcción, administración, operación y mantenimiento del centro comercial

5 municipal Escalón, según lo estipulado en el contrato marco de servicios de construcción, administración,

6 operación y mantenimiento relacionado en la cláusula de antecedentes, y según lo que se establece más adelante

7 en el presente contrato. **CLAUSULA TERCERA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE.** Para los efectos del

8 presente contrato **LA CONTRATANTE** tendrá las siguientes obligaciones: a) Apórtar el espacio físico donde se

9 llevará a cabo la construcción del centro comercial Escalón, libre de cualquier limitante legal u otro impedimento

10 para el inicio de la obra; b) Apoyar a la gestión de **LA CONTRATISTA** en la obtención de los permisos y

11 autorizaciones necesarias e indispensables para la construcción, administración, operación y mantenimiento del

12 centro comercial Escalón; c) Brindar la seguridad adecuada para la ejecución de la obra por parte de **LA**

13 **CONTRATISTA**; d) Garantizar la participación de los usuarios dentro de las instalaciones del centro comercial

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

15 Escalón y apoyar activamente en las acciones de seguridad en coordinación con las entidades Municipales y los

16 Ministerios pertinentes; f) Efectuar a **LA CONTRATISTA** en forma oportuna los pagos derivados del presente

17 contrato. Cualquier incumplimiento a las obligaciones antes establecidas por parte de **LA CONTRATANTE** dará

18 lugar a **LA CONTRATISTA** a la terminación del contrato y a la indemnización de daños y perjuicios que le

19 ocasionare. **CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA.** Para los efectos del presente

20 contrato **LA CONTRATISTA** tendrá las siguientes obligaciones: a) Construcción del edificio del centro comercial

21 municipal Escalón, según las especificaciones contenidas en el ANEXO A del presente contrato denominado

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

23 Comercial Escalón, brindando los siguientes servicios: 1) El manejo administrativo de los contratos de todos los

24 empleados directos del centro comercial municipal, así como la contratación de todos los servicios básicos y de

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

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

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

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

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

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

CONTRATISTA, así como de los Usuarios del centro comercial municipal sobre qué hacer en casos de

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

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

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

posicionamiento posible del nuevo centro comercial municipal. c) Dar el mantenimiento preventivo y correctivo

correspondiente al edificio del Centro Comercial Municipal Escalón e infraestructura anexa. d) La CONTRATISTA

será la única responsable del pago de todos los recursos y servicios requeridos para lo detallado en los puntos

anteriores. **CLAUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio por los servicios objeto de este

contrato es de TREINTA Y TRES MILLONES QUINIENTOS VEINTISÉIS MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y

UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CINCUENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR

(USD \$33,526,441.55) que deberá ser cancelado por LA CONTRATANTE por medio de trescientas treinta y seis

(336) cuotas mensuales anticipadas y sucesiva, según se detalla en el Anexo B del presente contrato, más los

impuestos que por Ley correspondan. **CLAUSULA SEXTA. PLAZO.** El presente contrato estará vigente por el

plazo de treinta (30) años, contados a partir de la recepción de la confirmación formal del desembolso por parte

de la entidad bancaria. **CLAUSULA SÉPTIMA. CALIDAD DE LOS SERVICIOS.** Será responsabilidad de LA

CONTRATISTA prestar los servicios objeto del presente contrato considerando los parámetros de calidad y las

normativas internacionales, según especificaciones contenidas en el ANEXO A. LA CONTRATISTA deberá

realizar previo a la puesta en funcionamiento del edificio las guías y manuales administrativos - operativos, de



DOS COLONES

Nº 18080032

1 mantenimiento y seguridad industrial, que servirán como base para el control de calidad de los servicios

2 amparados por el presente contrato. **CLAUSULA OCTAVA: RESPONSABILIDAD LABORAL.** El presente

3 contrato no crea ninguna asociación o relación laboral entre "LA CONTRATISTA" y el recurso humano que "LA

4 CONTRATANTE" asigne al proyecto, por lo que cada una de las partes será la única responsable de las

5 obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad

6 social. "LA CONTRATISTA" tendrá la absoluta responsabilidad de absolver a "LA CONTRATANTE" de cualquier

7 reclamación en materia laboral relacionada con este contrato e incluso a pagar cualquier cantidad que se

8 determine a cargo de "LA CONTRATISTA" que se derive de sentencia o laudo condenatorio o multa determinada

9 por cualquier autoridad. **CLAUSULA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.** Los derechos y

10 obligaciones derivados del presente contrato se podrán ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa

11 autorización escrita de LA CONTRATANTE. La cesión de este contrato, para fines de financiamiento y similares,

12 será permitida en todo momento, sin requerir autorización previa de LA CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA.-**

13 **CONFIDENCIALIDAD.** "LA CONTRATISTA" se obliga a guardar y conservar confidencialmente toda la

14 información proporcionada por "LA CONTRATANTE" en virtud del presente contrato. La obligación de

15 confidencialidad incluye al personal dependiente y externo de LA CONTRATISTA, y subsistirá por todo el tiempo

16 de vigencia del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES.** Las

17 notificaciones y avisos que las partes deban darse con relación al presente Contrato, se harán por escrito, con

18 acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino. A LA CONTRATANTE EN: Avenida Cuşcatancingo,

19 Alameda Juan Pablo II, número trescientos veinte, San Salvador, San Salvador, con atención a: Secretaría

20 Municipal. A LA CONTRATISTA EN: Calle la Mascota, Pasaje Cuatro, Casa número ocho Colonia San Benito,

21 San Salvador, San Salvador, con atención al Director Presidente del NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M.

22 **DE C.V. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR.** LA CONTRATISTA quedará

23 exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente contrato, cuando dicho incumplimiento se

24 deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en tal caso, deberá notificar a la contratante, en el

María Hilda Aguilar Ayala

1 plazo de cinco días calendario de incurrido el incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será
2 necesario para subsanar o remediar el incumplimiento de que se trate. Sin perjuicio en lo establecido en la ley,
3 para los efectos de este Contrato, serán considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor,
4 únicamente aquellos eventos imprevistos que escapan al control razonable o que no son posibles resistir que
5 incluye, pero no se limita a: desastres naturales, insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o
6 policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos, huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción
7 adoptada por autoridades u organismos gubernamentales. Para la aplicación de este Contrato no se considerará
8 caso fortuito o fuerza mayor, ningún evento causado por la negligencia o intención de la contratista, o ningún
9 evento que la contratista razonablemente pudo haber previsto o esperado. Todos los plazos, dentro de los cuales
10 la contratista deba, de conformidad a las obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se
11 prorrogarán por períodos iguales a aquéllos durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso
12 fortuito o fuerza mayor. Mientras dure o persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, las partes deberán
13 ejecutar, todas las acciones que contribuyan a disminuir los efectos dañinos del caso, y continuarán cumpliendo
14 sus obligaciones en todo lo que fuere razonable. **CLAUSULA DECIMA TERCERA.- MODIFICACIONES Y**
15 **RENUNCIAS.** Este contrato no será extendido, ampliado, ni modificado excepto por documento escrito firmado de
16 mutuo acuerdo por los representantes debidamente autorizados de cada una de las partes. El hecho que una de
17 las partes no exija el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se interpretará como
18 renuncia o impedimento para exigir posteriormente tal cumplimiento, ni la renuncia del derecho a exigir el
19 cumplimiento de una obligación en un caso en particular significará la renuncia al derecho de exigir el
20 cumplimiento de esa obligación u otra similar en una oportunidad posterior. La renuncia a cualquier derecho de
21 las partes de este contrato, no producirá efectos a menos que sea notificada por escrito a la otra parte.
22 **CLAUSULA DECIMA CUARTA. TERMINACIÓN.** El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo
23 establecido por las causas siguientes: 1) Por mutuo acuerdo entre las partes; 2) Por la extinción de la
24 personalidad jurídica de LA CONTRATISTA o si la misma es declarada en quiebra, insolvencia o en estado de



PAPEL PARA PROTOCOLO



CIENTO CINCO

DE H.

Nº 18080033

DOS COLONES

1 suspensión de pagos; 3) Si LA CONTRATISTA, sin autorización escrita de LA CONTRATANTE, cede los derechos
2 u obligaciones que le corresponden en razón del presente contrato salvo lo establecido en la cláusula NOVENA; 4)
3 Por falta de pago de tres o más cuotas del precio por parte de LA CONTRATANTE, en este caso, la mora en el
4 pago hará caducar el plazo del presente contrato, volviéndose exigible en su totalidad; 5) Por el incumplimiento de
5 cualquiera de las partes contratantes de las estipulaciones contenidas en el presente contrato. La terminación
6 anticipada salvo las establecidas en los numerales 1 y 2, darán derecho a la reclamación de daños y perjuicios a
7 que diere lugar. **CLAUSULA DECIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS Y ARBITRAJE.** Las Partes
8 harán lo posible por llegar a una solución amigable de todas las controversias relativas a este contrato y de toda
9 enmienda al mismo o que guarde relación con el mismo, incluyendo en particular su formación, validez,
10 obligatoriedad, interpretación, ejecución, incumplimiento, terminación, nulidad, así como las reclamaciones
11 extracontractuales, para lo cual dispondrán de un plazo máximo de treinta días calendario contados a partir de la
12 recepción por una de ellas del pedido de solución amigable, presentado por la otra, salvo que de común acuerdo
13 convengan en ampliar dicho plazo. Si concluido este plazo, las partes no llegan a una solución, o éste fuese
14 parcial, la controversia se someterá obligatoriamente a un arbitraje de conformidad a las reglas de la Cámara
15 Internacional de Comercio (ICC por sus siglas en inglés), para efecto del arbitraje el presente contrato está
16 regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador, la sede será Ciudad
17 de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres (3) árbitros quienes no podrán ser salvadoreños.
18 Queda convenido entre las partes que el fallo será inapelable. **DECLARACIONES NOTARIALES.** Así se
19 expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por
20 mí lo escrito, íntegramente, en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

Maria Hilda Aguilera Ayala

21
22
23
24

1
2
3
4
5
6

[Handwritten signature] *[Handwritten signature]*

Maguila

7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24

Maguila


NOTARIO

REPUBLICA DE EL SALVADOR

HILDA AGUILAR PA

SO ANTE MÍ, del folio número ciento uno vuelto al folio número ciento cinco 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



A circular notary seal for Hilda Aguilar Ayala, a Notario in the Republic of El Salvador. The seal contains the text: "HILDA AGUILAR AYALA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

100

100

100

CallesAguilar

ABOGADOS & NOTARIOS

CONTRATO DE SERVICIOS

Contrato Especifico

Hula Hula

Febrero/ 2017

100

100

100

CONTRATO DE SERVICIOS

Contrato Especifico

Hula Hula

Febrero/ 2017

50

6

50

PAPEL PARA PROTOCOLO



DOS COLONES



CIENTO NUEVE
DE H.

Nº 18080037

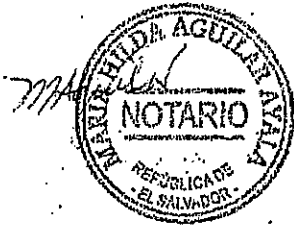
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6
- 7
- 8
- 9
- 10
- 11
- 12
- 13
- 14
- 15
- 16
- 17
- 18
- 19
- 20
- 21
- 22
- 23
- 24



Maria Hilda Aguilar Ayala

NUMERO TREINTA Y NUEVE: En la ciudad de San Salvador, a las quince horas y treinta 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 identifiqué 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-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



DE H.

18080038

DOS COLONES

1 Consejo Municipal referencia SE- tres uno cero uno uno siete- cuatro B, tomado en la Sesión Extraordinaria de
 2 fecha diez de agosto del año dos mil diecisiete, expedida el uno de febrero del año dos mil diecisiete por el señor,
 3 Hassan Ricardo Bukele Martínez, en su calidad de Secretario Municipal y de Consejo ad honorem de la Alcaldía
 4 Municipal de San Salvador, en la cual consta que se faculta al señor Alcalde Municipal para otorgar el presente
 5 instrumento; y el señor UWE CHRISTIAN MARTINZ, de cuarenta y tres años de edad, de nacionalidad Austríaca,
 6 Licenciado en Comercio Internacional, con domicilio en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala y
 7 accidentalmente del municipio y departamento de San Salvador, a quien no conozco, pero identifíco por medio de
 8 su Pasaporte de la República de Austria Número P cinco siete cuatro ocho cuatro dos uno, actuando en nombre y
 9 representación, en su calidad de Director Presidente de Junta Directiva y Representante Legal de la sociedad
 10 NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, SOCIEDAD POR ACCIONES DE ECONOMÍA MIXTA DE CAPITAL
 11 VARIABLE, que se abrevia NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. del domicilio del municipio y
 12 departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos siete cero
 13 nueve uno seis- uno cero tres - tres, en lo sucesivo "LA CONTRATISTA", personería que doy fe de ser legítima y
 14 suficiente por haber tenido a la vista: a) la escritura pública de constitución de la sociedad, otorgada en esta
 15 ciudad, a las diez horas y treinta minutos del día veintisiete de septiembre del año dos mil dieciséis, ante los
 16 oficios del notario Kevin Steve Vargas Calderón, inscrita en el Registro de Comercio el cuatro de octubre del año
 17 dos mil dieciséis, al número TREÍNTA Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del
 18 Registro de Sociedades, en la cual consta que su naturaleza jurídica, denominación, abreviatura, nacionalidad y
 19 domicilio son los antes dichos, que es de tiempo indeterminado, que el presente acto es conforme con su
 20 finalidad, que la administración social pertenece a una junta directiva conformada por cinco directores propietarios
 21 junto con sus suplentes por periodos de dos años, correspondiendo la representación judicial, extrajudicial y uso
 22 de la firma de la sociedad a su Presidente, quien previo acuerdo de dicha junta puede otorgar el presente acto,
 23 que en este mismo instrumento consta que se nombró la primera junta directiva de la sociedad, habiéndose
 24 nombrado al compareciente como Presidente de la junta Directiva de la sociedad, por un periodo de dos años con

Maria Hilda Aguiar Ayala

vigencia hasta el cuatro de octubre de dos mil dieciocho; y b) la certificación de acta de la junta directiva de la

sociedad, expedida el catorce de febrero del año dos mil diecisiete, por el señor José Guillermo Paz Quesada, en

su calidad de secretario de dicha junta, en la cual consta que se autorizó al compareciente a otorgar el presente

acto; y ME DICEN: Que en nombre de sus representadas otorgan un CONTRATO DE SERVICIOS DE

CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CENTRO COMERCIAL

MUNICIPAL HULA HULA que se registrá bajo las siguientes clausulas: ANTECEDENTES: Que a las quince horas

de este mismo día ante mis oficios notariales, LA CONTRATANTE y LA CONTRATISTA suscribieron el

CONTRATO MARCO DE SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN, ADMINISTRACIÓN, OPERACIÓN Y

MANTENIMIENTO DE NUEVOS CENTROS COMERCIALES MUNICIPALES, en el cual se estipularón

condiciones generales para la construcción y la prestación de los servicios por parte de LA CONTRATISTA; en

adición a dicho contrato convienen en celebrar el presente contrato específico el cual se registrá por el contrato

marco y en especial por las siguientes cláusulas: CLAUSULA PRIMERA. OBJETO. En este acto el MUNICIPIO

DE SAN SALVADOR contrata a la sociedad NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. para la

construcción, administración, operación y mantenimiento del nuevo centro comercial municipal entre las Calles

Rubén Darío, Calle Arce, Tercera Avenida Sur y Primera Avenida Sur, en el Municipio de San Salvador.

CLAUSULA SEGUNDA. DETALLE DE SERVICIOS. LA CONTRATISTA se obliga a la construcción,

administración, operación y mantenimiento del centro comercial municipal Escalón, según lo estipulado en el

contrato marco de servicios de construcción, administración, operación y mantenimiento relacionado en la

cláusula de antecedentes, y según lo que se establece más adelante en el presente contrato. CLAUSULA

TERCERA. OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE. Para los efectos del presente contrato LA CONTRATANTE

tendrá las siguientes obligaciones: a) Aportar el espacio físico donde se llevará a cabo la construcción del centro

comercial Escalón, libre de cualquier limitante legal u otro impedimento para el inicio de la obra; b) Apoyar a la

gestión de LA CONTRATISTA en la obtención de los permisos y autorizaciones necesarias e indispensables para

la construcción, administración, operación y mantenimiento del centro comercial Escalón; c) Brindar la seguridad



PAPEL PARA PROTOCOLO



CIENTO ONCE

DE H.

N.º 18080039

DOS COLONES

1 adecuada para la ejecución de la obra por parte de LA CONTRATISTA; d) Garantizar la participación de los.

2 usuarios dentro de las instalaciones del centro comercial municipal Escalón; e) Garantizar el ordenamiento en los

3 alrededores de las instalaciones del centro comercial Escalón y apoyar activamente en las acciones de seguridad

4 en coordinación con las entidades Municipales y los Ministerios pertinentes; f) Efectuar a LA CONTRATISTA en

5 forma oportuna los pagos derivados del presente contrato. Cualquier incumplimiento a las obligaciones antes

6 establecidas por parte de LA CONTRATANTE dará lugar a LA CONTRATISTA a la terminación del contrato y a la

7 indemnización de daños y perjuicios que le ocasionare. **CLAUSULA CUARTA. OBLIGACIONES DE LA**

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

9 Construcción del edificio del centro comercial municipal Escalón, según las especificaciones contenidas en el

10 ANEXO A del presente contrato denominado Anteproyecto Técnico del Centro Comercial Municipal Escalón; b)

11 Administración y Operación del Centro Comercial Escalón, brindando los siguientes servicios: 1) El manejo

12 administrativo de los contratos de todos los empleados directos del centro comercial municipal, así como la

13 contratación de todos los servicios básicos y de terceros requeridos para el buen funcionamiento del Centro

14 Comercial. 2) El manejo administrativo de los contratos de arrendamientos, servicios y otros relacionados al uso

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

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

17 administración y operación de la Guardería y clínica. 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 de

19 los empleados de LA CONTRATISTA, así como de los Usuarios del centro comercial municipal sobre qué hacer

20 en casos de emergencia. 6) Coordinación y puesta en marcha del plan de Seguridad preventivo, en cooperación

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

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

23 posicionamiento posible del nuevo centro comercial municipal. c) Dar el mantenimiento preventivo y correctivo

24 correspondiente al edificio del Centro Comercial Municipal Escalón e infraestructura anexa. d) La CONTRATISTA

María Hilda Aguilar Ayala

será la única responsable del pago de todos los recursos y servicios requeridos para lo detallado en los puntos

anteriores. **CLAUSULA QUINTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El precio por los servicios objeto de este

contrato es de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO TRECE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y NUEVE

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR (USD\$

34, 113, 299.42), que deberá ser cancelado por LA CONTRATANTE por medio de trescientas cuarenta y ocho

(348) cuotas mensuales anticipadas y sucesiva, según se detalla en el Anexo B del presente contrato, más los

impuestos que por Ley correspondan. **CLAUSULA SEXTA. PLAZO.** El presente contrato estará vigente por el

plazo de treinta (30) años, contados a partir de la recepción de la confirmación formal del desembolso por parte

de la entidad bancaria. **CLAUSULA SÉPTIMA. CALIDAD DE LOS SERVICIOS.** Será responsabilidad de LA

CONTRATISTA prestar los servicios objeto del presente contrato considerando los parámetros de calidad y las

normativas internacionales, según especificaciones contenidas en el ANEXO A. LA CONTRATISTA deberá

realizar previo a la puesta en funcionamiento del edificio las guías y manuales administrativos - operativos, de

mantenimiento y seguridad industrial, que servirán como base para el control de calidad de los servicios

amparados por el presente contrato. **CLAUSULA OCTAVA. RESPONSABILIDAD LABORAL.** El presente

contrato no crea ninguna asociación o relación laboral entre "LA CONTRATISTA" y el recurso humano que "LA

CONTRATANTE" asigne al proyecto, por lo que cada una de las partes será la única responsable de las

obligaciones derivadas de las disposiciones legales y demás ordenamientos en materia de trabajo y seguridad

social. "LA CONTRATISTA" tendrá la absoluta responsabilidad de absolver a "LA CONTRATANTE" de cualquier

reclamación en materia laboral relacionada con este contrato e incluso a pagar cualquier cantidad que se

determine a cargo de "LA CONTRATISTA" que se derive de sentencia o laudo condenatorio o multa determinada

por cualquier autoridad. **CLAUSULA NOVENA.- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.** Los derechos y

obligaciones derivados del presente contrato se podrán ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa

autorización escrita de LA CONTRATANTE. La cesión de este contrato, para fines de financiamiento y similares,

será permitida en todo momento, sin requerir autorización previa de LA CONTRATANTE. **CLAUSULA DECIMA.-**



DE H.

18080040

DOS COLONES

1 CONFIDENCIALIDAD. "LA CONTRATISTA" se obliga a guardar y conservar confidencialmente toda la
 2 información proporcionada por "LA CONTRATANTE" en virtud del presente contrato. La obligación de
 3 confidencialidad incluye al personal dependiente y externo de LA CONTRATISTA, y subsistirá por todo el tiempo
 4 de vigencia del presente contrato. CLAUSULA DECIMA PRIMERA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES. Las
 5 notificaciones y avisos que las partes deban darse con relación al presente Contrato, se harán por escrito, con
 6 acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino. A LA CONTRATANTE EN: Avenida Cuscatancingo,
 7 Alameda Juan Pablo II, número trescientos veinte, San Salvador, San Salvador, con atención a: Secretaría
 8 Municipal. A LA CONTRATISTA EN: Calle la Mascota, Pasaje cuatro, Casa número ocho, Colonia San Benito,
 9 San Salvador, San Salvador, con atención al Director Presidente del NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M.
 10 DÉ C.V. CLAUSULA DECIMA SEGUNDA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR. LA CONTRATISTA quedará
 11 exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente contrato, cuando dicho incumplimiento se
 12 deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en tal caso, deberá notificar a la contratante, en el
 13 plazo de cinco días calendario de incurrido el incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será
 14 necesario para subsanar o remediar el incumplimiento de que se trate. Sin perjuicio en lo establecido en la ley,
 15 para los efectos de este Contrato, serán considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor,
 16 únicamente aquellos eventos imprevisos que escapen al control razonable o que no son posibles resistir que
 17 incluye, pero no se limita a: desastres naturales, insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o
 18 policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos, huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción
 19 adoptada por autoridades u organismos gubernamentales. Para la aplicación de este Contrato no se considerará
 20 caso fortuito o fuerza mayor, ningún evento causado por la negligencia o intención de la contratista, o ningún
 21 evento que la contratista razonablemente pudo haber previsto o esperado. Todos los plazos dentro de los cuales
 22 la contratista deba, de conformidad a las obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se
 23 prorrogarán por períodos iguales a aquéllos durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso
 24 fortuito o fuerza mayor. Mientras dure o persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, las partes deberán

María Hilda Aguiá Ayala

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

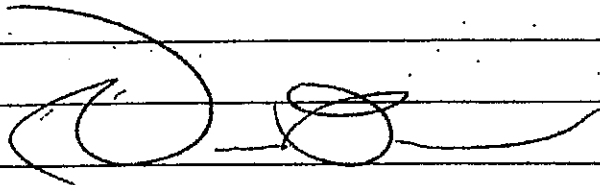
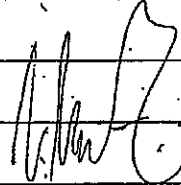
24 recepción por una de ellas del pedido de solución amigable, presentado por la otra, salvo que de común acuerdo



N. 18080041

DOS COLONES

1 convengan en ampliar dicho plazo. Si concluido este plazo, las partes no llegan a una solución, o éste fuese
 2 parcial, la controversia se someterá obligatoriamente a un arbitraje de conformidad a las reglas de la Cámara
 3 Internacional de Comercio (ICC por sus siglas en inglés), para efecto del arbitraje el presente contrato está
 4 regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador, la sede será Ciudad
 5 de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres (3) árbitros quienes no podrán ser salvadoreños.
 6 Queda convenido entre las partes que el fallo será inapelable. **DECLARACIONES NOTARIALES.** Así se
 7 expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que les fue por
 8 mí lo escrito, íntegramente, en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

9
 10  

11
 12
 13 

14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24

Maria Elida Aguilar Ayala


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

M. Aguirre

PA
HILDA AGUIRRE
NOTARIO
REPÚBLICA DE
EL SALVADOR

SO ANTE MÍ, del folio número ciento nueve vuelto al folio número ciento trece frente 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



A circular notary seal for M. Hilda Aguilera Avila, a Notario in the Republic of El Salvador. The seal contains the text: "M. HILDA AGUILERA AVILA", "NOTARIO", and "REPUBLICA DE EL SALVADOR".

11

10

9