

CONTRATO ESPECIFICO DE DISEÑO, INGENIERIA Y CONSTRUCCION DEL NUEVO CENTRO COMERCIAL MUNICIPAL HULA HULA QUE CELEBRAN POR UNA PARTE 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., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR UWE CHRISTIAN MARTINZ, A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA CONTRATANTE" Y POR OTRA PARTE, LA SOCIEDAD MAIKA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, QUE SE ABREVI A MAIKA, S.A. DE C.V., REPRESENTADA EN ESTE ACTO POR EL SEÑOR ENRIQUE SANCHEZ HERNANDEZ A QUIEN EN LO SUCESIVO SE LE DENOMINARA COMO "LA CONTRATISTA", CONVENIMOS EN CELEBRAR EL SIGUIENTE CONTRATO EL CUAL SE REGIRA POR LAS SIGUIENTES CLAUSULAS.

#### DECLARACIONES

- I. Declara "LA CONTRATANTE" por conducto de su representante:

Que es una Sociedad constituida conforme a legislación vigente en la República de El Salvador, según consta en la escritura pública número Uno, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, otorgada ante los oficios del Notario Kevin Steve Vargas Calderón, cuyo testimonio quedó debidamente inscrito al número TREINTA Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis, del Registro de Sociedades del Registro de Comercio.

Que su representante cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligar a su representada en virtud del mismo.

Que para los efectos del presente contrato específico "LA CONTRATANTE" aportará los recursos financieros requeridos, según lo detallado más adelante en el presente contrato, para la ejecución de la obra asignada a la sociedad NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. en relación al proyecto de diseño, ingeniería y construcción del nuevo Centro Comercial Municipal Hula Hula, ubicado en la zona centro, de la ciudad, entre las Calles Rubén Darío y Calle Arce, Tercera Avenida Sur y Primera Avenida Sur, del municipio y Departamento de San Salvador.

Que tienen a la vista los estudios requeridos y planes detallados realizados por "LA CONTRATISTA", por lo que "LA CONTRANTE" se compromete a coadyuvar en la obtención de las autorizaciones, licencias, permisos administrativos y legales necesarios, en orden que

"LA CONTRATISTA" pueda prestar los servicios que se le encomienden en virtud del presente contrato de obra.

9. Formato de las órdenes de cambio emitidas y aprobadas por "LA CONTRATANTE".

10. Las garantías otorgadas.

11. Las actas de recepción provisional de obra, actas definitivas de obra y finiquito.

Estos documentos formarán parte esencial e integrante de este contrato en forma de anexos, conforme sean presentados por "LA CONTRATISTA" y aceptados por "LA CONTRATANTE" y firmados por LAS PARTES en señal de aceptación, con excepción de la bitácora de campo, la cual si bien constituye un documento contractual, deberá ser firmada por las personas designadas por los representantes legales de ambas partes. Todos los anexos deberán ser presentados por "LA CONTRATISTA" a la "CONTRATANTE", para su validación y aceptación, y posterior firma por LAS PARTES a más tardar veinte días hábiles tras la firma del presente contrato.

Referente a los Anexos numeral 6. "Planos del diseño estructural, eléctrico e hidráulico", considerando que la elaboración de los mismos forma parte del alcance de este contrato, que deberá ser cubierto por "LA CONTRATISTA", queda expresamente convenido que "LA CONTRATISTA" tendrá un plazo de tres meses contado a partir de la firma del presente contrato, y que el inmueble se encuentre debidamente registrado a favor de la AMSS, y que haya libre acceso para "LA CONTRATISTA" al terreno en el que se hará la obra, para elaborar los planos del diseño estructural, eléctrico e hidráulico y presentarlos para aprobación a OPAMSS y cualquier otra entidad requerida, para este tipo de obra. Una vez completado este proceso, los planos constructivos detallados firmados por los Arquitectos e Ingenieros de "LA CONTRATISTA", pasarán a formar parte de los Anexos Contractuales.

Los alcances de la obra y los precios relacionados del presente contrato, quedarán definidos en base al Anteproyecto Técnico elaborado por "LA CONTRATISTA", que será firmado por ambas partes en señal de su aceptación. En caso que durante la elaboración de los planos constructivos detallados se presente un cambio en alcances o costos del proyecto, en la relación a lo acordado en el Anteproyecto Técnico y sus alcances y costos relacionados entre Las Partes, el precio acordado no podrá variar, fuera de lo especificado en la Cláusula SEPTIMA.- "PRECIO DEL CONTRATO". En caso de conflicto entre el contrato y los documentos contractuales prevalecerá lo dispuesto en este contrato.

### **TERCERA.- OBLIGACIONES DE "LA CONTRATANTE"**

Para los efectos del presente contrato específico "LA CONTRATANTE" tendrá las siguientes obligaciones: a) Aportar los espacios físicos para la obras objeto del presente contrato marco libre

de cualquier limitante legal u otro impedimento para el inicio de la obra según se determine en los contratos individuales de obra y sus anexos; b) Apoyar a "LA CONTRATISTA" en la obtención de los permisos y/o autorizaciones necesarias e indispensables para la ejecución de las obras civiles de conformidad con las leyes, el tipo de obra y la industria según requerimientos establecidos en los contratos individuales de obra y sus anexos; c) Efectuar en forma oportuna los pagos según se establezcan en los contratos individuales de obra y sus anexos; d) Apoyar en la gestión del acceso al agua necesaria a utilizarse en todos los proyectos; e) Ser responsable de la reubicación oportuna de los puestos y usuarios en caso de existir y entregar áreas libres a "LA CONTRATISTA" para el buen desarrollo de las obras; f) Coordinar con la Alcaldía Municipal de San Salvador la seguridad pública adecuada para la ejecución de las obras de las obras civiles.

Cualquier incumplimiento por parte de "LA CONTRATANTE" dará lugar a "LA CONTRATISTA" a la deducción de responsabilidades a que diera lugar.

#### **CUARTA.- OBLIGACIONES DE "LA CONTRATISTA".**

"LA CONTRATISTA" será la única responsable en la organización de todos los elementos de trabajo necesarios para la correcta ejecución de las obras, incluyendo dentro de ello los procesos utilizados, tipo y calidad de materiales, maquinaria y equipo, así como la contratación y colocación de mano de obra calificada y el personal técnico asignado al proyecto, por lo que "LA CONTRATISTA" queda especialmente obligada a: a) Ejecutar todos los trabajos según el objeto del contrato y los documentos contractuales y de acuerdo con las mejores prácticas de los distintos oficios, debiendo ejecutar cuanto sea necesario para el buen aspecto y funcionamiento de las obras, de conformidad a lo establecido en los documentos contractuales, normas técnicas aplicables y las reglas del buen construir; b) Elaborar el cronograma de trabajo, el cual deberá ser aprobado por "LA CONTRATANTE", y efectuar los ajustes que le sean requeridos; c) elaborar la matriz de responsabilidades entre "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE" dentro de un periodo máximo de diez (10) días a partir de la firma del contrato, la cual deberá ser aprobada por "LA CONTRATANTE"; d) Obtener los permisos requeridos para la construcción en un plazo máximo de tres meses a partir de la firma del presente contrato y la emisión de la orden de inicio correspondiente por parte de "LA CONTRATANTE"; e) elaborar y presentar a "LA CONTRATANTE" para su aprobación, los planos constructivos que incluyen diseño estructura, eléctrico e hidráulico, en un plazo máximo de diez semanas a partir de la firma del presente contrato y la emisión de la orden de inicio correspondiente por parte de "LA CONTRATANTE"; f) Asumir de manera exclusiva la

responsabilidad de tipo laboral proveniente de la ejecución del contrato; obligándose en consecuencia al pago de los salarios, indemnizaciones y demás prestaciones establecidas en la legislación laboral, previsional y de seguridad social para los trabajadores, sean propios o subcontratados. "LA CONTRATISTA" queda obligada a acreditar, siempre que sea requerida para ello por "LA CONTRATANTE", el cumplimiento de las obligaciones antedichas mediante la exhibición de la correspondiente documentación; g) Tomar todas las precauciones requeridas por procedimientos de seguridad industrial necesarias para la seguridad de los trabajadores, obligándose a cumplir con las obligaciones que le impongan las disposiciones legales vigentes en materia laboral y de seguridad e higiene en el trabajo, a fin de prevenir accidentes en el lugar de la obra, así como a asumir con exclusividad cualquier obligación derivada del acaecimiento de accidentes de trabajo o riesgos profesionales; h) Asumir la responsabilidad exclusiva por todas las lesiones, daños y perjuicios que se deban a la acción u omisión de "LA CONTRATISTA", sus empleados, subcontratistas o proveedores y que se ocasionen a terceros en sus personas o en sus bienes, incluidos los equipos de terceros relacionados con la obra.

#### **QUINTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN**

El plazo de ejecución de la obra objeto del presente contrato será de TRECE MESES, contados a partir de la emisión de la orden de inicio correspondiente y la cancelación del anticipo correspondiente.

#### **SEXTA.- PRORROGA DEL PLAZO DE EJECUCION**

El plazo de ejecución podrá prorrogarse de común acuerdo entre LAS PARTES en los siguientes casos: 1) Si el atraso se deriva directamente de caso fortuito o fuerza mayor, sin perjuicio de lo que establece la ley por huelgas no imputables a "LA CONTRATISTA", manifestaciones, terremotos, inundaciones, temporales no previstos, incendios y similares, que puedan demorar la finalización de la obra; 2) Si "LA CONTRATANTE" emite orden de cambio que por su naturaleza o contenido implique el incremento del tiempo de ejecución de las obras. En estos casos, el plazo se prorrogará únicamente por el tiempo que razonablemente exija la ejecución de la orden de cambio. En todos los casos anteriores la prórroga del plazo será por el tiempo que razonablemente sea procedente; asimismo, la existencia de prórroga no modificará ni alterará de manera alguna los demás términos, naturaleza, alcance, contenido y obligaciones derivados de los documentos contractuales. Para que cualquier prórroga sea formalizada será necesario que "LA CONTRATISTA" presente a la

"CONTRATANTE" la ampliación del plazo de la Garantía de Cumplimiento de Contrato., cuyo costo adicional deberá ser cubierto por "LA CONTRATANTE".

**SEPTIMA.- PRECIO DEL CONTRATO.**

"LA CONTRATANTE" pagará a "LA CONTRATISTA" la suma de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS DOLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) correspondiente, de conformidad al anexo 5 denominado "El Programa de obra en el que se contemplan el avance de ejecución de cada partida por período, que sumados constituyen el cien por ciento (100%) de la obra, y la base para la aceptación de avance de obra y pagos relacionados". El precio podrá variar únicamente en el caso que dentro de los trámites para la obtención de los permisos de construcción y otros, OPAMSS, SECULTURA o cualquier otra institución gubernamental o autónoma, se presente un requerimiento o algo similar, absolutamente imprevisible durante la elaboración del Anteproyecto Técnico, que obligue a la modificación del diseño presentado en el Anteproyecto Técnico, y que tenga un impacto al alza del precio acordado. Para cualquier cambio de diseño, que signifique un incremento de costo, "LA CONTRATISTA" deberá demostrar que cumplió con todos los procesos, estudios, especificaciones y estándares de obra nacionales e internacionales aplicables durante la elaboración del Anteproyecto Técnico, que realizó todas las pruebas de pre-calificación del diseño requeridas, incluyendo, pero no limitado a las pruebas de suelos de los terrenos en los que se construirá la obra, y que la causal del cambio de diseño, era imposible de prever, bajo las mejores prácticas de arquitectura e ingeniería.

Si dentro del proceso de obtención de los permisos de construcción resultara algún cambio en el diseño, "LA CONTRATISTA" deberá notificarle por escrito dicha situación a "LA CONTRATANTE" en un plazo máximo de tres días hábiles, y presentar dentro de un plazo máximo de diez días hábiles a partir de la notificación inicial, toda la documentación requerida, incluyendo la propuesta del diseño con las modificaciones requeridas y cualquier impacto en el precio del contrato, así como toda la documentación que demuestre que este cambio no era predecible, según detallado en el párrafo anterior. "LA CONTRATANTE" deberá acusar de recibido a la primera notificación, y tendrá un plazo máximo de diez días hábiles, a partir de que haya recibido la documentación completa, para analizarla y confirmar su aceptación o no de la misma a "LA CONTRATISTA". En caso de aceptarla, el nuevo diseño aprobado deberá ser presentada por "LA CONTRATISTA" a la entidad que requirió el cambio para su aprobación. En todo caso, "LA CONTRATISTA" deberá absorber cualquier costo de

cambio de diseño hasta al tres por ciento (3%) como riesgo propio de "LA CONTRATISTA", y en ningún caso la variación del precio del contrato podrá ser mayor al cinco por ciento (5%) del precio establecido en el párrafo uno de la presente cláusula.

En caso que LAS PARTES no lleguen a un acuerdo sobre los cambios presentados con impacto mayor del tres por ciento (3%), o sobre la documentación presentada para confirmar lo impredecible de los cambios, se aplicará lo definido en la cláusula VIGESIMA CUARTA. "ARBITRAJE".

#### **OCTAVA.- FORMA DE PAGO.**

"LA CONTRATANTE" pagará a "LA CONTRATISTA" de cualquiera de las siguientes maneras, según se acuerde previo al inicio de obra:

- a. Un primer pago en concepto de anticipo hasta por la suma equivalente al veinticinco por ciento (25%) de la obra. "LA CONTRATISTA" deberá proveer una garantía por el anticipo correspondiente, y "LA CONTRATANTE" podrá verificar en cualquier momento, por los medios que estime convenientes, que la totalidad del anticipo ha sido debidamente utilizado por "LA CONTRATISTA" para la ejecución del proyecto. El pago del setenta y cinco por ciento (75%) del importe restante se hará de acuerdo con los porcentajes de avance de obra documentados con la firma correspondiente en la bitácora de los supervisores de "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE".
- b. PAGO SIN ANTICIPO o POR AVANCE DE OBRA: El pago del cien por ciento (100%) del importe se hará de acuerdo con los porcentajes de avance de obra documentados con la firma correspondiente en la bitácora de los supervisores de "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE".

Los pagos deberán de ser ejecutados por "LA CONTRATANTE" dentro de máximo diez días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la documentación debidamente firmada por los supervisores de obra de Las Partes, y las facturas correspondientes al monto ejecutado.

#### **NOVENA.- SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.**

"LA CONTRATANTE" deberá supervisar por sí misma o por un tercero, en cualquier momento los servicios objeto del presente contrato, mediante la persona que al efecto designara quién podrá en cualquier momento revisar la ejecución de los trabajos y el suministro de los materiales, para que cumplan con las Normas y Especificaciones particulares y especiales, de acuerdo con el proyecto

aprobado; pudiendo pedir las pruebas de calidad de los materiales, o certificados de calidad del fabricante que considere necesarias.

Si "LA CONTRATANTE" por medio del supervisor detectare inconformidad en los trabajos ejecutados respecto a lo establecido en el proyecto, especificaciones y demás documentos contractuales, los estos trabajos no se considerarán aceptados y en consecuencia "LA CONTRATISTA" no podrá reclamar los pagos correspondiente. Enfocado en el buen desarrollo del proyecto la supervisión deberá ser de carácter preventivo y evitará en todo momento que se continúen trabajos mal iniciados y con ello evitar pérdida de tiempo y de recursos en la ejecución de la obra.

#### **DECIMA.- RECEPCION PROVISIONAL**

Para efectos de pago se procederá a efectuar las recepciones provisionales de la obra, siempre y cuando se hayan cumplido totalmente con las especificaciones, estipulaciones, términos y condiciones contenidas en los documentos contractuales, realizándose la inspección y recepción provisional de la misma a la que comparecerán los responsables designados por cada parte, levantándose las correspondientes Actas de Recepción Provisional que suscribirán los supervisores de obra designados de lado de "LA CONTRATISTA" y de lado de "LA CONTRATANTE". Si se encontraren defectos o irregularidades, la supervisión las puntualizará por escrito, requiriendo a "LA CONTRATISTA" que las subsane o repare dentro del plazo razonable que se establezca, el que estará de acuerdo a la magnitud de las correcciones a efectuar. Una vez subsanados los defectos o las irregularidades encontradas, "LA CONTRATISTA" notificara a "LA CONTRATANTE" para que esta lleve a cabo las inspecciones correspondientes y de encontrarse a completa satisfacción de LA CONTRATANTE esta procederá a la firma del acta de recepción provisional correspondientes.

"LA CONTRATANTE" Tendrá un plazo de ocho días hábiles para externar cualquier inconformidad con la misma. Vencido dicho plazo si no hubieren observaciones la obra se dará por recibida.

#### **DECIMA PRIMERA.- RECEPCION FINAL**

Concluida la obra en su totalidad y en caso de no haberse detectado defectos o irregularidades en las recepciones provisionales de la obra o que hayan sido subsanados los mismos a juicio de la supervisión, se procederá a la recepción final de la obra, debiéndose levantar el Acta de Recepción Final, que suscribirán los supervisores de obra designados de lado de "LA CONTRATISTA" y de lado

de "LA CONTRATANTE". En dicha Acta las partes se relevan de toda reclamación o demanda que puede haber surgido o surgiere de la ejecución del contrato, fuera de lo especificado en las garantías y las leyes del país que rigen el presente contrato.

Una vez transcurrido quince días de la finalización de la obra, sin haberse recibido ninguna notificación, la obra se entenderá recibida aun cuando no se hubiere firmado el acta de recepción final respectiva.

#### **DECIMA SEGUNDA: CONTROL DE CALIDAD.**

La responsabilidad de efectuar el control de calidad de los materiales, mano de obra, procesos y elementos será de "LA CONTRATISTA", de conformidad a lo establecido en los documentos contractuales. El aseguramiento de la calidad será realizado por "LA CONTRATANTE", por medio de la supervisión.

#### **DECIMA TERCERA: ORDEN DE CAMBIO.**

"LA CONTRATANTE" podrá solicitar por medio de la supervisión las modificaciones a lo reflejado en los documentos contractuales, por medio de las correspondientes Ordenes de Cambio, asentadas oportunamente en el Libro de Bitácora de la obra, las que serán autorizadas por los representantes de cada una de las partes, en virtud de las cuales podrán incluirse obras. Cuando haya inclusión de obras, si no están incluidas en la oferta, su valor será establecido mediante negociación directa entre LAS PARTES contratantes. Si durante la ejecución del proyecto "LA CONTRATISTA" encontrare condiciones que ameriten o justifiquen cambios en beneficio de la obra originalmente contratada, estará obligada a notificarlo por escrito a la supervisión, quien conjuntamente con "LA CONTRATANTE" calificará la procedencia de los cambios propuestos y los deberá enviar al representante legal de cada parte. Ninguna instrucción verbal dada a "LA CONTRATISTA" para las órdenes de cambio se considerará como tal. En caso de incremento del monto del contrato debido a órdenes de cambio autorizadas, "LA CONTRATISTA" deberá gestionar el incremento del monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, en la proporción que corresponda. En caso que fuera procedente la orden de cambio si esta implicare una prórroga del plazo y/o incremento del precio ya señalado deberá haber modificación del contrato.

#### **DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.**

El presente contrato no crea ninguna asociación, sociedad o relación laboral entre "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE", 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.

Por ningún motivo podrá considerarse a "LA CONTRATANTE" como patrón del personal que preste sus servicios para "LA CONTRATISTA" y viceversa.

"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.

#### **DECIMA QUINTA.- GARANTÍAS.**

**A) GARANTIA DE BUENA UTILIZACION Y REINTEGRO DEL ANTICIPO.** Para la correcta utilización del anticipo recibido, "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de anticipo, por la suma equivalente al CIENTO POR CIENTO del valor del anticipo a recibirse sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, Dicha garantía deberá ser recibida a su satisfacción por "LA CONTRATANTE" antes de que el anticipo sea entregado y estará vigente según su ejecución. **B) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** Para garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas los contratos específicos de obra "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de fiel cumplimiento, por la suma equivalente al CINCO POR CIENTO del valor del contrato específico suscrito sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la que deberá ser aceptada por "LA CONTRATANTE". Dicha garantía deberá ser recibida a su satisfacción por "LA CONTRATANTE" dentro de los sesenta días calendario posterior a la fecha del presente contrato. Mientras "LA CONTRATANTE" no haya recibido la mencionada garantía a su satisfacción no se pagará suma alguna a "LA CONTRATISTA". **C) GARANTÍA DE BUENA OBRA.** Para garantizar la buena calidad de la mano de obra y materiales instalados bajo su responsabilidad, así como para responder por los vicios ocultos, "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de buena obra, por la suma equivalente al TRES POR CIENTO del valor final de las obras ejecutadas sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la cual deberá ser entregada y aceptada por la "LA CONTRATANTE" dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha de la recepción final de la obra. Dicha garantía cubrirá la responsabilidad de "LA CONTRATISTA" por

DOCE MESES contados a partir de la fecha de recepción final de la obra, sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponde a "LA CONTRATISTA" de acuerdo a los documentos contractuales y a lo dispuesto en las leyes aplicables. "LA CONTRATISTA" estará obligada a responder por cualquier defecto de apariencia o funcionamiento, desperfecto o anomalía que: 1) se deba o sea consecuencia de no haber empleado equipos, materiales o mano de obra de la calidad indicada en los documentos contractuales; o 2) se deba a defectos en los equipos o en los procesos de instalación de los mismos. En caso que "LA CONTRATISTA" no presentare la Garantía de Buena Obra, a satisfacción de "LA CONTRATANTE", dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha de la recepción final de la obra, "LA CONTRATANTE" podrá dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para ella, y hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato y la Garantía de Buena obra y Reintegro del Anticipo, si éste no hubiera sido reintegrado en su totalidad.

#### **DECIMA SEXTA- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES**

La realización de los servicios encomendados a "LA CONTRATISTA", se podrán ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa autorización escrita de "LA CONTRATANTE".

Por su parte "LA CONTRATANTE" podrá ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa autorización escrita de "LA CONTRATISTA".

#### **DECIMA SEPTIMA.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES.**

LAS PARTES contratantes convienen en que el texto del presente contrato se complementa con el contenido de los demás documentos contractuales, pero en caso de discrepancia prevalecerá lo que expresamente se establece en este instrumento. En lo no prescrito por este contrato ni por los documentos contractuales se estará a lo que ambas partes acuerden por escrito y en caso de no mediar acuerdo, a lo que la costumbre y las leyes del país prescriben para esta clase de relaciones jurídicas.

#### **DECIMA OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD.**

"LA CONTRATISTA" se obliga a guardar y conservar confidencialmente toda la información técnica y datos proporcionados por "LA CONTRATANTE" así como por los trabajos que le fueron encomendados en el presente Contrato, excepción hecha de aquellas Empresas que "LA

CONTRATISTA" subcontrate, mismas que se informaran oportunamente a LA SUPERVISION. La obligación de confidencialidad incluye al personal dependiente de "LA CONTRATISTA".

Esta obligación de confidencialidad asumida por "LA CONTRATISTA" y su personal subsistirá por todo el tiempo de vigencia del presente contrato.

#### **DECIMA NOVENA.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO**

El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo establecido por las causas siguientes: a) Por mutuo acuerdo entre las partes; b) Por la extinción de la personalidad jurídica de "LA CONTRATISTA" o cuando la misma sea declarada en quiebra, insolvencia o en estado de suspensión de pagos; c) Por el abandono de la obra por parte de "LA CONTRATISTA" o por la suspensión de la obra de su parte sin causa justificada; d) Si "LA CONTRATISTA", sin autorización escrita de "LA CONTRATANTE", cede los derechos u obligaciones que le corresponden en razón del presente contrato; o Si "LA CONTRATANTE", sin autorización escrita de "LA CONTRATISTA" e) Por falta de pago por parte de "LA CONTRATANTE" en la forma establecida en este contrato por un periodo mayor a los noventa días calendarios, y en caso que no haya un acuerdo específico entre las partes, para subsanar la falta de pago por parte de la contratante; f) Por el incumplimiento por cualquiera de LAS PARTES contratantes de las estipulaciones contenidas en los documentos contractuales; g) Por fuerza mayor o caso fortuito.

En caso de terminación anticipada por causas imputables únicamente a una de LAS PARTES, la otra tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios ocasionados por la terminación anticipada del contrato.

#### **VIGESIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONES**

Las notificaciones y avisos que LAS PARTES deban darse con relación al presente Contrato, se harán por escrito, con acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino.

A "LA CONTRATANTE" EN: Colonia y Calle La Mascota, Pasaje Cuatro, Casa Número Seis de la Ciudad y Departamento de San Salvador.

Con atención a: el Representante Legal.

A "LA CONTRATISTA" EN: Calle Llama del Bosque Poniente, 201, Urbanización Madre Selva III, Antiguo Cuscatlán, La Libertad.

Con atención a: el Representante Legal.

#### **VIGESIMA PRIMERA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR**

"LA CONTRATISTA" quedará exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente contrato, cuando dicho Incumplimiento se deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en tal caso, deberá notificar a "LA CONTRATANTE", en el plazo de cinco días de incurrido el incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será necesario para subsanar o remediar el incumplimiento de que se trate.

Sin perjuicio en lo establecido en la ley, para los efectos de este Contrato, serán considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, únicamente aquellos eventos imprevisos que escapen al control razonable o que no son posibles resistir que incluye, pero no se limita a: desastres naturales, insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos, huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción adoptada por autoridades u organismos gubernamentales.

Para la aplicación de este Contrato no se considerará caso fortuito o fuerza mayor, ningún evento causado por la negligencia o intención de "LA CONTRATISTA", o ningún evento que "LA CONTRATISTA" razonablemente pudo haber previsto o esperado.

Todos los plazos dentro de los cuales "LA CONTRATISTA" deba, de conformidad a las obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se prorrogarán por períodos iguales a aquéllos durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso fortuito o fuerza mayor.

Mientras dure o persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, LAS PARTES deberán ejecutar, todas las acciones que contribuyan a disminuir los efectos dañinos del caso y continuarán cumpliendo sus obligaciones en todo lo que fuere razonable.

#### **VIGESIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES Y RENUNCIAS**

Este contrato no será extendido, ampliado, ni modificado excepto por documento escrito firmado de mutuo acuerdo por los representantes debidamente autorizados de cada una de las partes. El hecho que una de LAS PARTES no exija el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se interpretará como renuncia o impedimento para exigir posteriormente tal cumplimiento, ni la renuncia del derecho a exigir el cumplimiento de una obligación en un caso en particular significará la renuncia al derecho de exigir el cumplimiento de esa obligación u otra similar en una oportunidad posterior. La renuncia a cualquier derecho de LAS PARTES de este contrato, no producirá efectos a menos que sea notificada por escrito a la otra parte.

**VIGESIMA TERCERA ARBITRAJE.-**

El presente acuerdo está regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador. Toda disputa o controversia que surja de el o que se origine a raíz del presente acuerdo, será resuelta por arbitraje bajo las reglas de negociación y conciliación de la Cámara Internacional de Comercio (ICC, por sus siglas en inglés), la Sede será Ciudad de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres (3) árbitros quienes no podrán ser salvadoreños. Queda convenido entre LAS PARTES que el fallo arbitral será inapelable.

Se firma el presente Contrato por duplicado uno para una de las partes, en la ciudad de San Salvador, El Salvador, el día dieciocho del mes octubre de 2017.

"LA CONTRATANTE"



NUEVO SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V.

"LA CONTRATISTA"



MAIKA, S.A. DE C.V.



En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día diecinueve de octubre de dos mil diecisiete  
Ante mí, **RENE ALIRIO AYALA**, Notario de este domicilio y departamento, COMPARECE: el señor **UWE CHRISTIAN MARTINZ**, de cuarenta y cuatro años de edad, de nacionalidad Austríaca, Licenciado en Comercio Internacional, con domicilio en la Ciudad de Guatemala, República de Guatemala, y transitoriamente de este domicilio, a quien hoy conozco e identifiqué por medio de su Pasaporte número P siete nueve dos siete cinco nueve cuatro, emitido por la autoridades migratorias de la República de Austria el día veintiocho de julio de dos mil catorce y que vencerá el día veintisiete de julio de dos mil veinticuatro; actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente 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 de San Salvador, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro- dos siete cero nueve uno seis- uno cero tres- tres, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la

vista: a) Escritura Pública de Constitución de la sociedad, otorgada en esta ciudad, a las diez horas y treinta minutos del día veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, ante los oficios notariales del Licenciado Kevin Steve Vargas Calderón, inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y DOS del libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE del Registro de Sociedades, el día cuatro de abril de dos mil dieciséis, la cual contiene todas las cláusulas que actualmente la rigen, y en la que consta: que la naturaleza jurídica de la sociedad es por acciones de economía mixta, sujeta al régimen de capital variable, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de esta ciudad, que su plazo es por tiempo indeterminado; que dentro de su finalidad se encuentra el otorgamiento de actos como el presente, que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva integrada por CINCO Directores Propietarios e igual número de suplentes que se llamarán: Director Presidente, Director Vicepresidente, Director Secretario, Primer Vocal y Segundo Vocal, con sus respectivos suplentes, quienes duran en funciones DOS años, pero continuaran en el desempeño de sus funciones aun cuando concluya el plazo para el cual han sido designados mientras no se elijan sustitutos y los nombrados no tomen posesión de sus cargos. El ejercicio de la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad, corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, quien previo acuerdo de la Junta Directiva, podrá celebrar toda clase de contratos, contraer toda clase de obligaciones, otorgar escrituras públicas o privadas, otorgar poderes generales o especiales y revocarlos; enajenar o gravar inmuebles, muebles, valores derechos y efectuar toda clase de actos públicos o privados ante cualquier institución pública o privada, autónoma o semiautónoma o cualquier institución en general. Consta en la escritura de referencia la primera Junta Directiva de la sociedad, resultando electo como Director Presidente el señor Uwe Christian Martinz, por el primer período de dos años, contados a partir de la inscripción de la sociedad en el Registro de Comercio; y b) Certificación del punto de acta NUMERO CUATRO, sesión / VEINTITRES / de junta directiva celebrada a las diez horas del día veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, en la que consta la aprobación del contrato marco de obra a suscribirse con la sociedad MAIKA, S.A. de C.V. y se autoriza al compareciente a firmar el referido contrato; quien en adelante se denominará "LA CONTRATANTE" y por otra parte el señor ENRIQUE SANCHEZ HERNANDEZ, de cincuenta y dos años de edad, Empresario, de nacionalidad Mexicana, con Domicilio en Ciudad de Guatemala, República de Guatemala y accidentalmente del domicilio de San Salvador, a quien hoy conozco pero identifiqué por medio de su Pasaporte Mexicano número G dos cinco nueve siete dos ocho nueve uno, emitido por las autoridades migratorias de los Estados Unidos Mexicanos el día veintiuno de julio de dos mil diecisiete y que vencerá el veintiuno de julio de dos mil veinte actuando en nombre y



representación en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y por tanto Representante Legal de la Sociedad **MAIKA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia MAIKA, S.A. DE C.V., con Número de Identificación Tributaria cero cinco cero uno - uno ocho cero nueve uno cinco - uno cero uno- cinco, personería que Doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Escritura pública de constitución de la referida sociedad, otorgada en la Ciudad de Antiguo Cuscatlán, a las trece horas con treinta minutos, del día dieciocho de septiembre de dos mil quince, ante los oficios notariales de José Eduardo Tomasino Hurtado, de la que consta que su denominación, nacionalidad y naturaleza son los expresados, que su plazo es indefinido y que su domicilio es el de la Ciudad de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, que la administración de la sociedad estará a cargo de una Junta Directiva integrada por tres Directores Propietarios y dos suplentes, quienes duran en funciones SIETE años; que el ejercicio de la representación legal, judicial y extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad, corresponderá al Presidente de la Junta Directiva, teniendo plenas facultades para otorgar actos como el presente. Inscrita dicha sociedad al número CIENTO SIETE, del Libro TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y CUATRO, del Registro de Sociedades, b) Credencial de Junta Directiva en la que consta el nombramiento del compareciente como Director Presidente de la Junta Directiva de MAIKA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, para un periodo de SIETE años aún vigente. Inscrita al número QUINCE del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y CUATRO del Registro de Sociedades, el día veintidós de septiembre de dos mil dieciséis, que en adelante se denominara como "LA CONTRATISTA", y en las calidades antes relacionadas me dicen que reconocen como suyas las firmas puestas en el anterior documento, por medio del cual declaran haber celebrado un **CONTRATO ESPECIFICO DE DISEÑO, INGENIERIA Y CONSTRUCCION PARA EL NUEVO SISTEMA DE MERCADOS**, el cual literalmente establece: "" **DECLARACIONES I.** Declara "LA CONTRATANTE" por conducto de su representante: Que es una Sociedad constituida conforme a legislación vigente en la República de El Salvador, según consta en la escritura pública número Uno, de fecha veintisiete de septiembre de dos mil dieciséis, otorgada ante los oficios del Notario Kevin Steve Vargas Calderón, cuyo testimonio quedó debidamente inscrito al número TREINTA Y DOS del Libro TRES MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y NUEVE, de fecha cuatro de octubre de dos mil dieciséis, del Registro de Sociedades del Registro de Comercio. Que su representante cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligar a su representada en virtud del mismo. Que para los efectos del presente contrato específico "LA CONTRATANTE" aportará los recursos financieros requeridos, según lo detallado más adelante en el presente contrato, para la ejecución de la obra asignada a la sociedad **NUEVO**

SISTEMA DE MERCADOS, S.E.M. DE C.V. en relación al proyecto de diseño, ingeniería y construcción del nuevo Centro Comercial Municipal Hula Hula, ubicado en la zona centro, de la ciudad, entre las Calles Rubén Darío y Calle Arce, Tercera Avenida Sur y Primera Avenida Sur, del municipio y Departamento de San Salvador. Que tienen a la vista los estudios requeridos y planes detallados realizados por "LA CONTRATISTA", por lo que "LA CONTRANTE" se compromete a coadyuvar en la obtención de las autorizaciones, licencias, permisos administrativos y legales necesarios, en orden que "LA CONTRATISTA" pueda prestar los servicios que se le encomienden en virtud del presente contrato de obra. Que "LA CONTRATANTE" entregará a "LA CONTRATISTA" los terrenos en los cuales se tengan que ejecutar las obras, en las condiciones requeridas para poder iniciar con la obra, libre de cualquier limitante legal u otro impedimento. II. Declara "LA CONTRATISTA" por conducto de su representante: Que es una Sociedad constituida conforme a la legislación vigente en la Republica de El Salvador, según consta en la escritura pública número ochenta y uno, otorgada el día dieciocho de septiembre de dos mil quince, ante los oficios del Notario José Eduardo Tomasino Hurtado cuyo testimonio quedó debidamente inscrito al número ciento siete del Libro tres mil cuatrocientos noventa y cuatro en fecha quince de octubre de dos mil quince, del Registro de Sociedades del Registro de Comercio. Que conoce y ha estudiado detalladamente la ubicación, planos, especificaciones programas y demás condiciones, conforme a las cuales "LA CONTRATANTE" desea realizar las obras relacionadas al diseño, ingeniería y construcción del nuevo Centro Comercial Hula Hula, Que su representante cuenta con la capacidad legal para celebrar el presente contrato y obligar a su representada en virtud del mismo. LAS PARTES dejan constancia que las anteriores declaraciones han sido motivo determinante en cada una de ellas, en su decisión de celebrar el presente contrato marco. ANTECEDENTES Que LAS PARTES celebramos un contrato específico de obra, el cual contiene las obligaciones generales entre "LA CONTRANTE" y "LA CONTRATISTA" Por lo que el presente contrato se regirá por dichas cláusulas y especialmente por las siguientes: **CLAUSULAS PRIMERA.- OBJETO DEL CONTRATO.** "LA CONTRATANTE" encomienda a "LA CONTRATISTA"; y ésta se obliga a desarrollar el diseño, ingeniería y construcción del nuevo Centro Comercial Municipal Hula Hula ubicado en la zona centro, de la ciudad, entre las Calles Rubén Darío y Calle Arce, Tercera Avenida Sur y Primera Avenida Sur, del municipio y Departamento de San Salvador. La obra se desarrollará en base al diseño e ingeniería que se establecen en los documentos contractuales y sus anexos definidos en la cláusula segunda del presente contrato. "LA CONTRATISTA" ejecutará los trabajos a que se refiere este contrato en forma continua y con la pericia y prudencia debida, de acuerdo con lo establecido





en este contrato y sus anexos con las normas y las mejores prácticas de la industria. SEGUNDA.-

**DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** LAS PARTES contratantes aceptan y convienen en que el conjunto de documentos que definen en todos sus componentes el objeto del contrato y que tendrán fuerza obligatoria entre ellas, denominados documentos contractuales, son además del presente contrato, los siguientes: 1. Anteproyecto técnico. 2. Partidas de trabajo. 3. Cronograma de obra. 4. Volúmenes de partidas de trabajo valoradas. 5. El Programa de obra en el que se contemplan el avance de ejecución de cada partida por período, que sumados constituyen el cien por ciento de la obra, y es la base para la supervisión del avance de la obra y los pagos relacionados. 6. Planos de diseños estructurales, eléctricos e hidráulicos. 7. Procedimiento de aceptación y pago. 8. Formato de la bitácora de campo. 9. Formato de las órdenes de cambio emitidas y aprobadas por "LA CONTRATANTE". Las garantías otorgadas. 10. Las actas de recepción provisional de obra, actas definitivas de obra y finiquito. Estos documentos formarán parte esencial e integrante de este contrato en forma de anexos, conforme sean presentados por "LA CONTRATISTA" y aceptados por "LA CONTRATANTE" y firmados por LAS PARTES en señal de aceptación, con excepción de la bitácora de campo, la cual si bien constituye un documento contractual, deberá ser firmada por las personas designadas por los representantes legales de ambas partes. Todos los anexos deberán ser presentados por "LA CONTRATISTA" a la "CONTRATANTE", para su validación y aceptación, y posterior firma por LAS PARTES a más tardar veinte días hábiles tras la firma del presente contrato.

Referente a los Anexos numeral SEIS. "Planos del diseño estructural, eléctrico e hidráulico", considerando que la elaboración de los mismos forma parte del alcance de este contrato, que deberá ser cubierto por "LA CONTRATISTA", queda expresamente convenido que "LA CONTRATISTA" tendrá un plazo de tres meses contado a partir de la firma del presente contrato, y que el inmueble se encuentre debidamente registrado a favor de la AMSS, y que haya libre acceso para "LA CONTRATISTA" al terreno en el que se hará la obra, para elaborar los planos del diseño estructural, eléctrico e hidráulico y presentarlos para aprobación a OPAMSS y cualquier otra entidad requerida, para este tipo de obra. Una vez completado este proceso, los planos constructivos detallados firmados por los Arquitectos e Ingenieros de "LA CONTRATISTA", pasarán a formar parte de los Anexos Contractuales. Los alcances de la obra y los precios relacionados del presente contrato, quedarán definidos en base al Anteproyecto Técnico elaborado por "LA CONTRATISTA", que será firmado por ambas partes en señal de su aceptación. En caso que durante la elaboración de los planos constructivos detallados se presente un cambio en alcances o costos del proyecto, en la relación a lo acordado en el Anteproyecto Técnico y sus alcances y costos relacionados entre Las

Partes, el precio acordado no podrá variar, fuera de lo especificado en la Cláusula SEPTIMA.- "PRECIO DEL CONTRATO". En caso de conflicto entre el contrato y los documentos contractuales prevalecerá lo dispuesto en este contrato. **TERCERA.- OBLIGACIONES DE "LA CONTRATANTE"** Para los efectos del presente contrato específico "LA CONTRATANTE" tendrá las siguientes obligaciones:

- a) Aportar los espacios físicos para la obras objeto del presente contrato marco libre de cualquier limitante legal u otro impedimento para el inicio de la obra según se determine en los contratos individuales de obra y sus anexos;
- b) Apoyar a "LA CONTRATISTA" en la obtención de los permisos y/o autorizaciones necesarias e indispensables para la ejecución de las obras civiles de conformidad con las leyes, el tipo de obra y la industria según requerimientos establecidos en los contratos individuales de obra y sus anexos;
- c) Efectuar en forma oportuna los pagos según se establezcan en los contratos individuales de obra y sus anexos;
- d) Apoyar en la gestión del acceso al agua necesaria a utilizarse en todos los proyectos;
- e) Ser responsable de la reubicación oportuna de los puestos y usuarios en caso de existir y entregar áreas libres a "LA CONTRATISTA" para el buen desarrollo de las obras;
- f) Coordinar con la Alcaldía Municipal de San Salvador la seguridad pública adecuada para la ejecución de las obras de las obras civiles. Cualquier incumplimiento por parte de "LA CONTRATANTE" dará lugar a "LA CONTRATISTA" a la deducción de responsabilidades a que diera lugar.

**CUARTA.- OBLIGACIONES DE "LA CONTRATISTA"**. "LA CONTRATISTA" será la única responsable en la organización de todos los elementos de trabajo necesarios para la correcta ejecución de las obras, incluyendo dentro de ello los procesos utilizados, tipo y calidad de materiales, maquinaria y equipo, así como la contratación y colocación de mano de obra calificada y el personal técnico asignado al proyecto, por lo que "LA CONTRATISTA" queda especialmente obligada a:

- a) Ejecutar todos los trabajos según el objeto del contrato y los documentos contractuales y de acuerdo con las mejoras prácticas de los distintos oficios, debiendo ejecutar cuanto sea necesario para el buen aspecto y funcionamiento de las obras, de conformidad a lo establecido en los documentos contractuales, normas técnicas aplicables y las reglas del buen construir;
- b) Elaborar el cronograma de trabajo, el cual deberá ser aprobado por "LA CONTRATANTE", y efectuar los ajustes que le sean requeridos;
- c) elaborar la matriz de responsabilidades entre "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE" dentro de un periodo máximo de diez (10) días a partir de la firma del contrato, la cual deberá ser aprobada por "LA CONTRATANTE";
- d) Obtener los permisos requeridos para la construcción en un plazo máximo de tres meses a partir de la firma del presente contrato y la emisión de la orden de inicio correspondiente por parte de "LA CONTRATANTE";
- e) elaborar y presentar a "LA CONTRATANTE"



para su aprobación, los planos constructivos que incluyen diseño estructura, eléctrico e hidráulico en un plazo máximo de diez semanas a partir de la firma del presente contrato y la emisión de la orden de inicio correspondiente por parte de "LA CONTRATANTE"; f) Asumir de manera exclusiva la responsabilidad de tipo laboral proveniente de la ejecución del contrato; obligándose en consecuencia al pago de los salarios, indemnizaciones y demás prestaciones establecidas en la legislación laboral, previsional y de seguridad social para los trabajadores, sean propios o subcontratados. "LA CONTRATISTA" queda obligada a acreditar, siempre que sea requerida para ello por "LA CONTRATANTE", el cumplimiento de las obligaciones antedichas mediante la exhibición de la correspondiente documentación; g) Tomar todas las precauciones requeridas por procedimientos de seguridad industrial necesarias para la seguridad de los trabajadores, obligándose a cumplir con las obligaciones que le impongan las disposiciones legales vigentes en materia laboral y de seguridad e higiene en el trabajo, a fin de prevenir accidentes en el lugar de la obra, así como a asumir con exclusividad cualquier obligación derivada del acaecimiento de accidentes de trabajo o riesgos profesionales; h) Asumir la responsabilidad exclusiva por todas las lesiones, daños y perjuicios que se deban a la acción u omisión de "LA CONTRATISTA", sus empleados, subcontratistas o proveedores y que se ocasionen a terceros en sus personas o en sus bienes, incluidos los equipos de terceros relacionados con la obra. **QUINTA.- PLAZO DE EJECUCIÓN** El plazo de ejecución de la obra objeto del presente contrato será de TRECE MESES, contados a partir de la emisión de la orden de inicio correspondiente y la cancelación del anticipo correspondiente. **SEXTA.- PRORROGA DEL PLAZO DE EJECUCION** El plazo de ejecución podrá prorrogarse de común acuerdo entre LAS PARTES en los siguientes casos: 1) Si el atraso se deriva directamente de caso fortuito o fuerza mayor, sin perjuicio de lo que establece la ley por huelgas no imputables a "LA CONTRATISTA", manifestaciones, terremotos, inundaciones, temporales no previstos, incendios y similares, que puedan demorar la finalización de la obra; 2) Si "LA CONTRATANTE" emite orden de cambio que por su naturaleza o contenido implique el incremento del tiempo de ejecución de las obras. En estos casos, el plazo se prorrogará únicamente por el tiempo que razonablemente exija la ejecución de la orden de cambio. En todos los casos anteriores la prórroga del plazo será por el tiempo que razonablemente sea procedente; asimismo, la existencia de prórroga no modificará ni alterará de manera alguna los demás términos, naturaleza, alcance, contenido y obligaciones derivados de los documentos contractuales. Para que cualquier prórroga sea formalizada será necesario que "LA CONTRATISTA" presente a la "CONTRATANTE" la ampliación del plazo de la Garantía de Cumplimiento de Contrato., cuyo costo adicional deberá ser cubierto por "LA CONTRATANTE". **SEPTIMA.- PRECIO DEL**

**CONTRATO.** "LA CONTRATANTE" pagará a "LA CONTRATISTA" la suma de DIECISIETE MILLONES SETECIENTOS DIECISEIS MIL CIENTO TREINTA Y SEIS DOLARES CON SESENTA Y SIETE CENTAVOS DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA más el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) correspondiente, de conformidad al anexo CINCO denominado "El Programa de obra en el que se contemplan el avance de ejecución de cada partida por período, que sumados constituyen el cien por ciento de la obra, y la base para la aceptación de avance de obra y pagos relacionados". El precio podrá variar únicamente en el caso que dentro de los trámites para la obtención de los permisos de construcción y otros, OPAMSS, SECULTURA o cualquier otra institución gubernamental o autónoma, se presente un requerimiento o algo similar, absolutamente imprevisible durante la elaboración del Anteproyecto Técnico, que obligue a la modificación del diseño presentado en el Anteproyecto Técnico, y que tenga un impacto al alza del precio acordado. Para cualquier cambio de diseño, que signifique un incremento de costo, "LA CONTRATISTA" deberá demostrar que cumplió con todos los procesos, estudios, especificaciones y estándares de obra nacionales e internacionales aplicables durante la elaboración del Anteproyecto Técnico, que realizó todas las pruebas de pre-calificación del diseño requeridas, incluyendo, pero no limitado a las pruebas de suelos de los terrenos en los que se construirá la obra, y que la causal del cambio de diseño, era imposible de prever, bajo las mejores prácticas de arquitectura e ingeniería. Si dentro del proceso de obtención de los permisos de construcción resultara algún cambio en el diseño, "LA CONTRATISTA" deberá notificarle por escrito dicha situación a "LA CONTRATANTE" en un plazo máximo de tres días hábiles, y presentar dentro de un plazo máximo de diez días hábiles a partir de la notificación inicial, toda la documentación requerida, incluyendo la propuesta del diseño con las modificaciones requeridas y cualquier impacto en el precio del contrato, así como toda la documentación que demuestre que este cambio no era predecible, según detallado en el párrafo anterior. "LA CONTRATANTE" deberá acusar de recibido a la primera notificación, y tendrá un plazo máximo de diez días hábiles, a partir de que haya recibido la documentación completa, para analizarla y confirmar su aceptación o no de la misma a "LA CONTRATISTA". En caso de aceptarla, el nuevo diseño aprobado deberá ser presentada por "LA CONTRATISTA" a la entidad que requirió el cambio para su aprobación. En todo caso, "LA CONTRATISTA" deberá absorber cualquier costo de cambio de diseño hasta al tres por ciento como riesgo propio de "LA CONTRATISTA", y en ningún caso la variación del precio del contrato podrá ser mayor al cinco por ciento del precio establecido en el párrafo uno de la presente cláusula. En caso que LAS PARTES no lleguen a un acuerdo sobre los cambios presentados con impacto mayor del tres



por ciento, o sobre la documentación presentada para confirmar lo impredecible de los cambios, se aplicará lo definido en la cláusula VIGESIMA CUARTA. "ARBITRAJE". **OCTAVA.- FORMA DE PAGO:** "LA CONTRATANTE" pagará a "LA CONTRATISTA" de cualquiera de las siguientes maneras, según se acuerde previo al inicio de obra: a. Un primer pago en concepto de anticipo hasta por la suma equivalente al veinticinco por ciento de la obra. "LA CONTRATISTA" deberá proveer una garantía por el anticipo correspondiente, y "LA CONTRATANTE" podrá verificar en cualquier momento, por los medios que estime convenientes, que la totalidad del anticipo ha sido debidamente utilizado por "LA CONTRATISTA" para la ejecución del proyecto. El pago del setenta y cinco por ciento del importe restante se hará de acuerdo con los porcentajes de avance de obra documentados con la firma correspondiente en la bitácora de los supervisores de "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE". b. **PAGO SIN ANTICIPO o POR AVANCE DE OBRA:** El pago del cien por ciento del importe se hará de acuerdo con los porcentajes de avance de obra documentados con la firma correspondiente en la bitácora de los supervisores de "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE". Los pagos deberán de ser ejecutados por "LA CONTRATANTE" dentro de máximo diez días hábiles, a partir de la fecha de recepción de la documentación debidamente firmada por los supervisores de obra de Las Partes, y las facturas correspondientes al monto ejecutado. **NOVENA.- SUPERVISIÓN DE LOS TRABAJOS.** "LA CONTRATANTE" deberá supervisar por sí misma o por un tercero, en cualquier momento los servicios objeto del presente contrato, mediante la persona que al efecto designara quién podrá en cualquier momento revisar la ejecución de los trabajos y el suministro de los materiales, para que cumplan con las Normas y Especificaciones particulares y especiales, de acuerdo con el proyecto aprobado; pudiendo pedir las pruebas de calidad de los materiales, o certificados de calidad del fabricante que considere necesarias. Si "LA CONTRATANTE" por medio del supervisor detectare inconformidad en los trabajos ejecutados respecto a lo establecido en el proyecto, especificaciones y demás documentos contractuales, los estos trabajos no se considerarán aceptados y en consecuencia "LA CONTRATISTA" no podrá reclamar los pagos correspondiente. Enfocado en el buen desarrollo del proyecto la supervisión deberá ser de carácter preventivo y evitará en todo momento que se continúen trabajos mal iniciados y con ello evitar pérdida de tiempo y de recursos en la ejecución de la obra. **DECIMA.- RECEPCION PROVISIONAL** Para efectos de pago se procederá a efectuar las recepciones provisionales de la obra, siempre y cuando se hayan cumplido totalmente con las especificaciones, estipulaciones, términos y condiciones contenidas en los documentos contractuales, realizándose la inspección y recepción provisional de la misma a la que comparecerán los responsables designados por cada parte, levantándose las correspondientes Actas de Recepción

Provisional que suscribirán los supervisores de obra designados de lado de "LA CONTRATISTA" y de lado de "LA CONTRATANTE". Si se encontraren defectos o irregularidades, la supervisión las puntualizará por escrito, requiriendo a "LA CONTRATISTA" que las subsane o repare dentro del plazo razonable que se establezca, el que estará de acuerdo a la magnitud de las correcciones a efectuar. Una vez subsanados los defectos o las irregularidades encontradas, "LA CONTRATISTA" notificara a "LA CONTRATANTE" para que esta lleve a cabo las inspecciones correspondientes y de encontrarse a completa satisfacción de LA CONTRATANTE esta procederá a la firma del acta de recepción provisional correspondientes. "LA CONTRATANTE" Tendrá un plazo de ocho días hábiles para externar cualquier inconformidad con la misma. Vencido dicho plazo si no hubieren observaciones la obra se dará por recibida. **DECIMA PRIMERA.- RECEPCION FINAL** Concluida la obra en su totalidad y en caso de no haberse detectado defectos o irregularidades en las recepciones provisionales de la obra o que hayan sido subsanados los mismos a juicio de la supervisión, se procederá a la recepción final de la obra, debiéndose levantar el Acta de Recepción Final, que suscribirán los supervisores de obra designados de lado de "LA CONTRATISTA" y de lado de "LA CONTRATANTE". En dicha Acta las partes se relevan de toda reclamación o demanda que puede haber surgido o surgiere de la ejecución del contrato, fuera de lo especificado en las garantías y las leyes del país que rigen el presente contrato. Una vez transcurrido quince días de la finalización de la obra, sin haberse recibido ninguna notificación, la obra se entenderá recibida aun cuando no se hubiere firmado el acta de recepción final respectiva. **DECIMA SEGUNDA: CONTROL DE CALIDAD.** La responsabilidad de efectuar el control de calidad de los materiales, mano de obra, procesos y elementos será de "LA CONTRATISTA", de conformidad a lo establecido en los documentos contractuales. El aseguramiento de la calidad será realizado por "LA CONTRATANTE", por medio de la supervisión. **DECIMA TERCERA: ORDEN DE CAMBIO.** "LA CONTRATANTE" podrá solicitar por medio de la supervisión las modificaciones a lo reflejado en los documentos contractuales, por medio de las correspondientes Ordenes de Cambio, asentadas oportunamente en el Libro de Bitácora de la obra, las que serán autorizadas por los representantes de cada una de las partes, en virtud de las cuales podrán incluirse obras. Cuando haya inclusión de obras, si no están incluidas en la oferta, su valor será establecido mediante negociación directa entre LAS PARTES contratantes. Si durante la ejecución del proyecto "LA CONTRATISTA" encontrare condiciones que ameriten o justifiquen cambios en beneficio de la obra originalmente contratada, estará obligada a notificarlo por escrito a la supervisión, quien conjuntamente con "LA CONTRATANTE" calificará la procedencia de los cambios propuestos y los deberá enviar al representante legal de cada parte. Ninguna instrucción



verbal dada a "LA CONTRATISTA" para las órdenes de cambio se considerará como tal. En caso de incremento del monto del contrato debido a órdenes de cambio autorizadas, "LA CONTRATISTA" deberá gestionar el incremento del monto de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, en la proporción que corresponda. En caso que fuera procedente la orden de cambio si esta implicare una prórroga del plazo y/o incremento del precio ya señalado deberá haber modificación del contrato. **DÉCIMA CUARTA.- RESPONSABILIDAD LABORAL.** El presente contrato no crea ninguna asociación, sociedad o relación laboral entre "LA CONTRATISTA" y "LA CONTRATANTE", 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. Por ningún motivo podrá considerarse a "LA CONTRATANTE" como patrón del personal que preste sus servicios para "LA CONTRATISTA" y viceversa. "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. **DECIMA QUINTA.- GARANTÍAS. A) GARANTIA DE BUENA UTILIZACION Y REINTEGRO DEL ANTICIPO.** Para la correcta utilización del anticipo recibido, "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de anticipo, por la suma equivalente al CIEN POR CIENTO del valor del anticipo a recibirse sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, Dicha garantía deberá ser recibida a su satisfacción por "LA CONTRATANTE" antes de que el anticipo sea entregado y estará vigente según su ejecución. **B) GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO.** Para garantizar el exacto cumplimiento de las obligaciones derivadas los contratos específicos de obra "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de fiel cumplimiento, por la suma equivalente al CINCO POR CIENTO del valor del contrato específico suscrito sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la que deberá ser aceptada por "LA CONTRATANTE". Dicha garantía deberá ser recibida a su satisfacción por "LA CONTRATANTE" dentro de los sesenta días calendario posterior a la fecha del presente contrato. Mientras "LA CONTRATANTE" no haya recibido la mencionada garantía a su satisfacción no se pagará suma alguna a "LA CONTRATISTA". **C) GARANTÍA DE BUENA OBRA.** Para garantizar la buena calidad de la mano de obra y materiales instalados bajo su responsabilidad, así como para responder por los vicios ocultos, "LA CONTRATISTA" deberá entregar a "LA CONTRATANTE" una garantía de buena obra, por la suma equivalente al TRES POR CIENTO del valor final de las obras ejecutadas sin el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, la cual deberá ser entregada y

aceptada por la "LA CONTRATANTE" dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha de la recepción final de la obra. Dicha garantía cubrirá la responsabilidad de "LA CONTRATISTA" por DOCE MESES contados a partir de la fecha de recepción final de la obra, sin perjuicio de las responsabilidades que le corresponde a "LA CONTRATISTA" de acuerdo a los documentos contractuales y a lo dispuesto en las leyes aplicables. "LA CONTRATISTA" estará obligada a responder por cualquier defecto de apariencia o funcionamiento, desperfecto o anomalía que: 1) se deba o sea consecuencia de no haber empleado equipos, materiales o mano de obra de la calidad indicada en los documentos contractuales; o 2) se deba a defectos en los equipos o en los procesos de instalación de los mismos. En caso que "LA CONTRATISTA" no presentare la Garantía de Buena Obra, a satisfacción de "LA CONTRATANTE", dentro de los sesenta días calendario siguientes a la fecha de la recepción final de la obra, "LA CONTRATANTE" podrá dar por terminado el presente contrato, sin ninguna responsabilidad para ella, y hacer efectiva la Garantía de Cumplimiento de Contrato y la Garantía de Buena obra y Reintegro del Anticipo, si éste no hubiera sido reintegrado en su totalidad. **DECIMA SEXTA- CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES** La realización de los servicios encomendados a "LA CONTRATISTA", se podrán ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa autorización escrita de "LA CONTRATANTE". Por su parte "LA CONTRATANTE" podrá ceder o traspasar a favor de terceros únicamente previa autorización escrita de "LA CONTRATISTA". **DECIMA SEPTIMA.- INTERPRETACIÓN DE LOS DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** LAS PARTES contratantes convienen en que el texto del presente contrato se complementa con el contenido de los demás documentos contractuales, pero en caso de discrepancia prevalecerá lo que expresamente se establece en este instrumento. En lo no prescrito por este contrato ni por los documentos contractuales se estará a lo que ambas partes acuerden por escrito y en caso de no mediar acuerdo, a lo que la costumbre y las leyes del país prescriben para esta clase de relaciones jurídicas. **DECIMA OCTAVA.- CONFIDENCIALIDAD.** "LA CONTRATISTA" se obliga a guardar y conservar confidencialmente toda la información técnica y datos proporcionados por "LA CONTRATANTE" así como por los trabajos que le fueron encomendados en el presente Contrato, excepción hecha de aquellas Empresas que "LA CONTRATISTA" subcontrate, mismas que se informaran oportunamente a LA SUPERVISION. La obligación de confidencialidad incluye al personal dependiente de "LA CONTRATISTA". Esta obligación de confidencialidad asumida por "LA CONTRATISTA" y su personal subsistirá por todo el tiempo de vigencia del presente contrato. **DECIMA NOVENA.- TERMINACION ANTICIPADA DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá darse por terminado antes del plazo establecido por las causas siguientes: a) Por mutuo acuerdo entre las



partes; b) Por la extinción de la personalidad jurídica de "LA CONTRATISTA" o cuando la misma sea declarada en quiebra, insolvencia o en estado de suspensión de pagos; c) Por el abandono de la obra por parte de "LA CONTRATISTA" o por la suspensión de la obra de su parte sin causa justificada; d) Si "LA CONTRATISTA", sin autorización escrita de "LA CONTRATANTE", cede los derechos u obligaciones que le corresponden en razón del presente contrato; o Si "LA CONTRATANTE", sin autorización escrita de "LA CONTRATISTA" e) Por falta de pago por parte de "LA CONTRATANTE" en la forma establecida en este contrato por un periodo mayor a los noventa días calendarios, y en caso que no haya un acuerdo específico entre las partes, para subsanar la falta de pago por parte de la contratante; f) Por el incumplimiento por cualquiera de LAS PARTES contratantes de las estipulaciones contenidas en los documentos contractuales; g) Por fuerza mayor o caso fortuito. En caso de terminación anticipada por causas imputables únicamente a una de LAS PARTES, la otra tendrá derecho a reclamar los daños y perjuicios ocasionados por la terminación anticipada del contrato. **VIGESIMA.- AVISOS Y NOTIFICACIONE** Las notificaciones y avisos que LAS PARTES deban darse con relación al presente Contrato, se harán por escrito, con acuse de recibo por cualquier medio que asegure su destino. A "LA CONTRATANTE" EN: Colonia y Calle La Mascota, Pasaje Cuatro, Casa Número Seis de la Ciudad y Departamento de San Salvador. Con atención a: el Representante Legal. A "LA CONTRATISTA" EN: Calle Llama del Bosque Poniente, doscientos uno, Urbanización Madre Selva III, Antiguo Cuscatlán, La Libertad. Con atención a: el Representante Legal. **VIGESIMA PRIMERA.- CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR** "LA CONTRATISTA" quedará exenta de responsabilidad por cualquier incumplimiento del presente contrato, cuando dicho incumplimiento se deba a razones de caso fortuito o fuerza mayor. Sin embargo, en tal caso, deberá notificar a "LA CONTRATANTE", en el plazo de cinco días de incurrido el incumplimiento, dicha situación, así como el tiempo que estime será necesario para subsanar o remediar el incumplimiento de que se trate. Sin perjuicio en lo establecido en la ley, para los efectos de este Contrato, serán considerados como constitutivos de caso fortuito o fuerza mayor, únicamente aquellos eventos imprevistos que escapen al control razonable o que no son posibles resistir que incluye, pero no se limita a: desastres naturales, insurrecciones, disturbios, guerras u operativos militares o policiales, incendios, rayos, explosiones, terremotos, huelgas, inundaciones, confiscación o cualquier otra acción adoptada por autoridades u organismos gubernamentales. Para la aplicación de este Contrato no se considerará caso fortuito o fuerza mayor, ningún evento causado por la negligencia o intención de "LA CONTRATISTA", o ningún evento que "LA CONTRATISTA" razonablemente pudo haber previsto o esperado. Todos los plazos dentro de los cuales "LA CONTRATISTA" deba, de conformidad a las

obligaciones de este contrato, realizar cualquier acción o tarea, se prorrogarán por períodos iguales a aquéllos durante la cual no pudo ejecutar, como resultado del evento de caso fortuito o fuerza mayor. Mientras dure o persista el evento de caso fortuito o fuerza mayor, LAS PARTES deberán ejecutar, todas las acciones que contribuyan a disminuir los efectos dañinos del caso y continuarán cumpliendo sus obligaciones en todo lo que fuere razonable. **VIGESIMA SEGUNDA.- MODIFICACIONES Y RENUNCIAS** Este contrato no será extendido, ampliado, ni modificado excepto por documento escrito firmado de mutuo acuerdo por los representantes debidamente autorizados de cada una de las partes. El hecho que una de LAS PARTES no exija el cumplimiento de cualquiera de las disposiciones de este contrato no se interpretará como renuncia o impedimento para exigir posteriormente tal cumplimiento, ni la renuncia del derecho a exigir el cumplimiento de una obligación en un caso en particular significará la renuncia al derecho de exigir el cumplimiento de esa obligación u otra similar en una oportunidad posterior. La renuncia a cualquier derecho de LAS PARTES de este contrato, no producirá efectos a menos que sea notificada por escrito a la otra parte: **VIGESIMA TERCERA ARBITRAJE.-** El presente acuerdo está regulado e interpretado de conformidad con la ley sustantiva de la República de El Salvador. Toda disputa o controversia que surja de lo que se origine a raíz del presente acuerdo, será resuelta por arbitraje bajo las reglas de negociación y conciliación de la Cámara Internacional de Comercio (ICC, por sus siglas en inglés), la Sede será Ciudad de México, de los Estados Unidos Mexicanos, conducida por tres árbitros quienes no podrán ser salvadoreños. Queda convenido entre LAS PARTES que el fallo arbitral será inapelable. Se firma el presente Contrato por duplicado uno para una de las partes. "" Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos de la presente acta notarial que consta de / <sup>catorce/</sup> hojas, y leída que les fue por mí íntegramente, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.** Enmendado: CUATRO, diez horas del día veintiocho de agosto de dos mil diecisiete, Vale. Entre líneas: VEINTITRES, catorce, Vale.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

