

VERSION PUBLICA

Este documento es una versión pública, en el cual únicamente se ha omitido la información que la Ley para la Protección de Datos Personales lo define entendiéndose para esta ley: f. Datos personales: información concerniente a la persona natural identificada o identificable. Se consideran datos personales aquella información en texto, imagen o audio que permita la identificación de una persona, su domicilio, nacionalidad, estado familiar y canales de contacto, entendiéndose estos últimos como su número telefónico, dirección electrónica, o cualquier dato que aporte información numérica, alfabética, gráfica, fotográfica, acústica o de cualquier otro tipo. No se tratan como datos personales aquellos que no permiten identificar o localizar a una persona.



ISTU



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

**CONTRATO DE OBRA SOBRE EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA REF. CD-0017-2024,
DENOMINADO: CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE REALICE LA
AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA TERMINAL TURÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN,
DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, FASE II, CÓDIGO 8376"**

NOSOTROS: por una parte **JESÚS BENJAMÍN BRAN ARGUETA**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del distrito de [REDACTED], municipio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: [REDACTED] actuando en mi calidad de Director Ejecutivo del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO**, que se abrevia **ISTU**, Institución de Servicio Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno uno cero uno tres seis - cero cero siete - dos; que en el transcurso del presente instrumento me denominaré "**LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE**" o simplemente "**ISTU**"; y por otra parte **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del distrito de [REDACTED], municipio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: [REDACTED] actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto, Representante Legal de **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**; sociedad con Número de Identificación Tributaria: uno dos uno siete - dos dos cero ocho cero ocho - uno cero uno - tres, que en lo sucesivo me denominaré "**LA CONTRATISTA**"; mediante el presente instrumento hemos convenido en celebrar un contrato en modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA** en donde se especifica la **CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE REALICE LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA TERMINAL TURÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, FASE II, CÓDIGO 8376**, bajo las especificaciones técnicas descritas por medio de la solicitud de oferta. Dicho contrato fue adjudicado por el método de

Contratación Directa de acuerdo con el artículo cuarenta y uno literal “g” de la Ley de Compras Públicas, que en adelante denominaremos LCP, por lo cual, el presente instrumento se registrará por las cláusulas siguientes: **I) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Bajo la denominación de documentos contractuales formarán parte integrante de este contrato los documentos siguientes: a) Solicitud de cotizaciones; b) La oferta; c) El contrato; d) Resoluciones modificativas; e) Garantías; f) Otros documentos que emanaren del presente contrato; y, g) Leyes y Reglamentos de la República que regulen los contratos. En caso de controversia entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último. **II) OBJETO DEL CONTRATO:** El presente instrumento tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que realice la ampliación y rehabilitación de la terminal turística de San Sebastián, departamento de San Vicente, Fase II, código 8376, según las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto en la solicitud de ofertas. **III) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del presente contrato asciende a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.** El pago se realizará por medio de cheques no negociables o transferencia bancaria a la cuenta del banco correspondiente, que para tal efecto deberá designar el oferente a través del Formulario de Declaración Jurada de Autorización de Pago (Formulario F-cuatro), requerido en la solicitud de ofertas. La Institución contratante, efectuará pagos por avance de la obra en un lapso de treinta días posteriores a la recepción de los siguientes documentos: a) Entrega de factura de consumidor final a nombre de la Institución Contratante, firmada por el administrador de contrato; b) Acta de recepción de la obra, firmada por los responsables y administrador de contrato; y, c) La contratista deberá presentar informes, contra los cuales recibirá los pagos correspondientes. Los pagos serán por medio de estimaciones **en períodos que podrán ser hasta de treinta días,** según avance de obra; en cada estimación se integrará el valor de la obra ejecutada en cuanto a costos directos e indirectos, detallando las sumas globales y totales a cancelar, certificando las cantidades de trabajo ejecutado y/o retenciones a efectuar, a fin de determinar el monto total y monto neto a pagar. Es entendido entre las partes que el hecho de pagar las estimaciones por obra ejecutada no significa recepción concluyente de esa partida por parte de la Institución contratante. El último pago o estimación no podrá ser menor al diez por ciento del valor del contrato y se realizará cuando

finalice totalmente el proyecto y la Institución contratante efectúe la inspección final y encuentre el proyecto satisfactoriamente terminado, se levantará el Acta de Recepción Final. La aprobación del pago final por parte de la Institución contratante y su aceptación por la Contratista. De cada estimación se descontará un equivalente al porcentaje del anticipo, cuando fuese solicitado, en concepto de amortización hasta que la totalidad del anticipo sea reintegrado a la Institución contratante, teniendo en cuenta que de la penúltima estimación dentro del plazo contractual, será descontado cualquier saldo de anticipo pendiente de amortizar, sin perjuicio de hacer efectiva la Garantía de Buena Inversión de Anticipo. Para efectuar el último pago deberá presentarse junto con la Buena Obra y Acta de Recepción Final. **IV) PLAZO DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá un plazo de ejecución de la obra de **CIENTO OCHENTA DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la emisión de la orden de inicio. En la relación administrativa el enlace entre la Institución contratante y la Contratista será el administrador del contrato, arquitecto Mario Alexander Mejía Bercián, en su calidad de Técnico de la Unidad de Infraestructura. **V) LUGAR DE EJECUCIÓN:** La obra será ejecutada en la ubicación siguiente: Sobre la intersección de la cuarta avenida norte y calle Minerva, Barrio el Tránsito, en el distrito de San Sebastián, municipio de San Vicente Norte, departamento de San Vicente. **VI) COMPROMISO PRESUPUESTARIO:** La Institución contratante, para garantizar el pago del presente Contrato, hará uso de la unidad presupuestaria cero tres - Infraestructura Turística, línea de trabajo cero uno -Infraestructura, fuente de financiamiento: Fondo General. **VII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** La Contratista se obliga a realizar la ampliación y rehabilitación de la terminal turística de San Sebastián, departamento de San Vicente, Fase II, siguiendo todas las especificaciones técnicas requeridas por la Institución contratante en los documentos contractuales. **VIII) CESIÓN:** Queda terminantemente prohibido a la contratista traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la terminación del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **IX) GARANTÍAS:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Contrato, la contratista se obliga a rendir: **a) Garantía de cumplimiento contractual:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintiséis de la LCP, la Contratista **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y**

SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V., deberá otorgar a favor de la institución contratante una **FIANZA**, equivalente al diez por ciento del valor total la contratación, la referida garantía tendrá vigencia de DOSCIENTOS CUARENTA DÍAS CALENDARIO, dicha garantía deberá ser presentada dentro de los **DIEZ DÍAS HÁBILES**, posteriores a la emisión de la orden de inicio. Esta garantía deberá presentarse conforme al Formulario de Garantía de Cumplimiento F-ocho, indicado en el literal “j” de la solicitud de ofertas. La Garantía de Cumplimiento será irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo y emitida por compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas) o Bancos autorizados para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). Si el plazo de la contratación se prórroga y la nueva fecha de vencimiento de este cae fuera del período cubierto por la garantía, la contratista estará obligada para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en los plazos necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo contractual. Dicha fianza se hará efectiva en los siguientes casos: a) Por incumplimiento injustificado del plazo contractual por parte de la contratista; b) Cuando la contratista no cumpla con lo establecido en la contratación; c) Cuando la contratista no cumpla con las penalizaciones establecidas en el contrato por incumplimiento; y, d) En cualquier otro caso que exista incumplimiento por parte de la contratista. En caso que la contratista no presente la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin, sin causa justificable, podrá ser revocada su adjudicación y se concederá al oferente que en la evaluación ocupase el segundo lugar en cumplimiento al artículo ciento veintiséis y artículo cincuenta y seis del Reglamento de la Ley de Compras Públicas; **b) Garantía de Buena Inversión de Anticipo:** De acuerdo con el artículo ciento veinticinco de la LCP, se podrá realizar a solicitud de la contratista un anticipo correspondiente al treinta por ciento del monto del contrato, la Contratista para garantizar el anticipo, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de emitida la orden de inicio, una Garantía de Buena Inversión de Anticipo, equivalente al cien por ciento del monto del anticipo otorgado, con una vigencia de DOSCIENTOS CUARENTA DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha de su emisión y deberá cubrir el plazo de la contratación, si este plazo se prórroga y la nueva fecha de vencimiento del mismo cae fuera del período cubierto por la garantía, la Contratista estará obligada, para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en el plazo necesario para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación. La Garantía de Buena

Inversión de Anticipo será por medio de una **FIANZA** a favor del ISTU, irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo, emitida por compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas) o Bancos, autorizados para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). El anticipo será gestionado cuando se haya recibido la correspondiente solicitud de la contratista en la que refleje el destino del anticipo y montos por cada rubro en los que se utilizará, debiendo detallar su uso, indicando las fechas y destino del monto a otorgarse. La contratista deberá presentar documentos de forma mensual, que comprueben que el anticipo se está utilizando de acuerdo con el plan presentado, junto con la Garantía de conformidad al artículo ciento doce y ciento veinticinco de la LCP, dicha garantía podrá ser emitida por un Banco o compañía de seguros y fianzas autorizadas para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. El anticipo será otorgado por la institución contratante previa presentación de la fianza de uso de anticipo. Cumplida la obligación garantizada, será devuelta a la Contratista una vez haya reintegrado a la Institución contratante el valor total del anticipo recibido. En caso de autorizar una prórroga para la utilización del anticipo, la Contratista deberá otorgar la extensión del período de vigencia de la garantía. Dicha garantía se hará efectiva en caso que la Institución contratante comprobare el mal uso del anticipo otorgado; y, **c) Garantía de buena obra:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintisiete de la LCP, esta garantía será por una cantidad equivalente al diez por ciento del monto final del contrato, su plazo será de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de firma del acta de recepción final, y deberá ser presentada dentro de diez días posteriores a la firma del acta de recepción final, debiendo cumplirse todo lo indicado en el artículo ciento veintisiete de la LCP. Dicha garantía deberá otorgarse a favor de la Institución contratante mediante **FIANZA**. Los títulos valores deberán ser emitidos directamente por la contratista a favor de la Institución contratante. Las fianzas deben ser otorgadas por una Institución Bancaria, Aseguradora o Afianzadora debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Las garantías no deberán estar perforadas en ningún lugar que dañe su texto, sello, firmas y además no deben presentar manchas ni deterioro. **X) INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Compras Públicas, la contratista estará sujeta a pagar a la institución contratante en concepto de multa por incumplimiento y por retraso

en la ejecución del servicio, los montos establecidos en el artículo ciento setenta y cinco inciso tercero de la LCP, el cual establece lo siguiente: a) En los primeros treinta días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto uno por ciento del valor total de la obligación entregada en forma tardía; b) En los siguientes treinta días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto ciento veinticinco por ciento del valor total de la obligación entregada en forma tardía; c) En los siguientes días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento del valor total de la obligación entregada de forma tardía. El porcentaje de la multa previamente establecido será aplicable al monto total de la obligación contractual recibida en forma tardía, incluyendo los incrementos y adiciones a dicho monto que existieran en función de modificaciones contractuales realizadas. Asimismo, la contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente contrato. **XI) CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los artículos ciento sesenta y siete y ciento sesenta y nueve de la Ley de Compras Públicas (LCP), y en otras leyes vigente, serán causales de caducidad las siguientes: a) Incumplimiento de una o algunas de las obligaciones del contrato y orden de inicio por causas imputables a la contratista; b) Determinación del cometimiento de alguna práctica anticompetitiva durante el procedimiento de selección de la contratista; c) Cuando el cálculo de la multa por mora derivado del cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales corresponda en su monto al quince por ciento del total de contrato, incluyendo en su caso modificaciones posteriores; d) Por revocación. **XII) PLAZO DE RECLAMO:** La Institución contratante tendrá un plazo de quince días hábiles para efectuar cualquier reclamo de inconformidad de la obra especificada en la cláusula segunda de este contrato. Además, el ISTU podrá hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato, según lo estipulado en la LCP. **XIII) MODIFICACIÓN O PRÓRROGA:** De común acuerdo, el presente contrato podrá ser modificado en cualquiera de sus partes o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley de Compras Públicas, de acuerdo con el artículo ciento cincuenta y ocho y siguientes; siempre y cuando se cumplan los motivos de caso fortuito o fuerza mayor; la modificación o prórroga deberá de realizarse mediante resolución razonada por parte de la Institución contratante, la cual formará parte integrante del presente contrato. **XIV) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** La Institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la

Ley de Compras Pública, legislaciones aplicables, principios generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público, que se pretende satisfacer de forma directa o indirecta con la prestación del servicio objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto consideren conveniente. **XV) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato las partes se sujetarán a lo que dispone al Capítulo Sexto de la Ley de Compra Pública, el cual contempla lo correspondiente al Arreglo Directo, aplicándose lo que al respecto se establece en los artículos ciento sesenta y tres, ciento sesenta y cuatro, ciento sesenta y cinco; entendiéndose que una vez agotado tal procedimiento en aplicación al contenido de la Sección dos -Arbitraje, las partes podrán recurrir al arbitraje de derecho de conformidad a lo que se dispone en el artículo ciento sesenta y cinco de la LCP, para lo cual se expresa: a) El arbitraje será de derecho; b) Estará conformado por tres árbitros, siendo electos éstos de la siguiente manera: cada una de las partes designará a un árbitro que reúna los requisitos para un arbitraje de derecho, los árbitros nombrados por las partes elegirán a un tercero quien será el Presidente del tribunal, debiendo reunir los requisitos que se establecen para los árbitros de esta modalidad; c) El procedimiento arbitral será el contenido en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje para esta modalidad; d) El lugar a desarrollarse el arbitraje será el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador de la República de El Salvador; e) Cada una de las partes absorberá los honorarios del árbitro que nombre y se aclara que los honorarios del tercero será cubierto por ambas partes en la proporción de un cincuenta por ciento cada uno; f) El plazo para el desarrollo del Arbitraje será de CIENTO VEINTE DÍAS, contados a partir de la presentación de la demanda arbitral. **XVI) FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** El caso fortuito y la fuerza mayor se aplicarán de acuerdo con nuestra legislación civil y a la Ley de Compras Públicas. **XVII) TERMINACIÓN:** Las partes contratantes podrán de conformidad al artículo ciento sesenta y ocho de la LCP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de OCHO DÍAS HÁBILES después de notificada tal resolución. **XVIII) MODIFICACIÓN UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciere necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras

circunstancias, la Institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. **XIX) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del administrador de contrato arquitecto Mario Alexander Mejía Bercián, por pertenecer a la Institución contratante, quien deberá cumplir las atribuciones establecidas en los artículos ciento sesenta y uno, ciento sesenta y dos de la Ley de Compras Pública (LCP). **XX) NOTIFICACIONES:** Las partes señalan como lugar para realizar notificaciones: a) LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE: En la Unidad de Compras Públicas, en las oficinas del Instituto ubicadas en la setenta y tres avenida norte y tercera calle poniente, Colonia Escalón, del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y, b) EL CONTRATISTA: [REDACTED]

[REDACTED] distrito de [REDACTED], municipio de [REDACTED], departamento de [REDACTED]
Enterados y consientes de los términos y efectos legales del presente instrumento, y por convenir así a los intereses de nuestras representadas, ratificamos su contenido, y para constancia firmamos en dos ejemplares de igual valor y contenido en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los cinco días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro.

-----Firma ilegible-----

Suscrito por Director Ejecutivo del ISTU

Jesús Benjamín Bran Argueta
Director Ejecutivo
Instituto Salvadoreño de Turismo.

-----Firma ilegible-----

Suscrito por Representante Legal

Reynaldo Romero López
Representante Legal
Inversiones y Servicios Romero, S.A. DE C.V.

En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las once horas con veintiún minutos del día cinco de diciembre de dos mil veinticuatro. Ante mí, **KENHY ALEXANDRA MONTENEGRO GALDÁMEZ**, Notaria, del distrito de [REDACTED], municipio de [REDACTED] departamento de [REDACTED], **COMPARECEN:** por una parte **JESÚS BENJAMÍN BRAN ARGUETA**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del distrito de [REDACTED] municipio de [REDACTED] departamento de La Libertad, a quien conozco e identifico por



medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado

[REDACTED] en su calidad de Directora Ejecutivo del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO**, que se abrevia **ISTU**, Institución de Servicio Público, con domicilio en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – uno uno cero uno tres seis – cero cero siete – dos; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** El Diario Oficial número doscientos cuatro, Tomo trescientos ochenta y uno, de fecha treinta de octubre del año dos mil ocho, en el se publicó el Decreto setecientos diecinueve, que contiene las últimas reformas del Instituto Salvadoreño de Turismo, que fue creado mediante el Decreto cuatrocientos sesenta y nueve del Directorio Cívico Militar de El Salvador, reformas en las que consta: Que el Instituto Salvadoreño de Turismo, es una entidad de utilidad pública, con capacidad jurídica propia, con patrimonio propio, autonomía en la administración y capacidad plena para ejercer derechos y contraer obligaciones, cuya finalidad es la administración de los Parques Recreativos de su propiedad, así como los inmuebles e instalaciones que le han sido asignados conforme a las leyes, la promoción y estímulo de la recreación familiar y excursionismo, la atracción de visitantes a dichos Parques, la coordinación de medios de transportes y otras establecidas en la Ley; que su domicilio y oficinas principales estarán ubicadas en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador; que su plazo es indefinido; que la dirección y administración están a cargo de una Junta Directiva y sus negocios administrados por un Director Ejecutivo, que los miembros de la Junta Directiva durarán en sus cargos un periodo de dos años; que la representación judicial y extrajudicial del Instituto están a cargo del Presidente de la Junta Directiva, o quien haga sus veces; que previa autorización de la Junta Directiva del Instituto, el Presidente de la Junta Directiva o quien haga sus veces podrá otorgar actos como el presente; **b)** Que la ley del Instituto Salvadoreño de Turismo en su artículo diecisiete literal “a”, faculta al Director Ejecutivo para ejercer la administración general del instituto en los aspectos administrativos, técnicos, operativos y financieros; y, **c)** Que mediante Reunión Ordinaria de la Junta Directiva número veinticinco pleca dos mil veintitrés de fecha veintiocho de noviembre de dos mil veintitrés, la Junta Directiva del Instituto en el punto nueve, aprobó la contratación y nombramiento del arquitecto JESÚS BENJAMÍN BRAN ARGUETA, como Director Ejecutivo del

Instituto Salvadoreño de Turismo, a partir del día uno de enero del año dos mil veinticuatro al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro, facultándolo para celebrar actos como el presente, y quien en el anterior documento se denominó **“LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE”**, o simplemente **“ISTU”**; y, por otra parte **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del distrito de [REDACTED] municipio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: [REDACTED] actuando en su calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto, Representante Legal de **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**; sociedad con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED], personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Escritura Pública de constitución de sociedad, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día veintidós de agosto del año dos mil ocho, ante los oficios notariales de la licenciado Luis Alberto Rivas, e inscrita en el Registro de Comercio, el día diecisiete de septiembre del año dos mil ocho, bajo el número TREINTA Y OCHO del libro DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades y de la que consta que su naturaleza, denominación y domicilio son los antes expresados, que su plazo es indeterminado; que dentro de su finalidad social está el otorgar actos como el presente; que la administración, representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social estará confiada al Administrador Único Propietario, electos por la Junta General de Accionistas, que los directores o el administrador único durará en sus funciones CINCO AÑOS, y continuarán en sus cargo aun cuando hubiese concluido su período, mientras no se elijan los sustitutos y éstos no tomen posesión de sus cargo, y, **b)** Certificación de punto dos del acta número veintisiete de Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada el día veinte de septiembre de dos mil veintidós, y extendida por la Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas señora Wendy Soraya Funes Álvarez, el día veintiocho de septiembre de dos mil veintidós, en la cual consta que la Junta General Ordinaria de Accionistas acordó por unanimidad nombrar como Administrador Único Propietario al señor Reynaldo Romero López, para un período de CINCO AÑOS, contados a partir de la fecha de elección. Dicha credencial de administración fue



inscrita en el Registro de Comercio, el día siete de octubre de dos mil veintidós, bajo el número CIENTO DOCE del libro CUATRO MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y DOS, del Registro de Sociedades, por lo que, el compareciente se encuentra debidamente facultado para otorgar actos como el presente; y que en el anterior instrumento se denominó **"EL CONTRATISTA"**; y en las calidades en que actúa, **ME DICEN:** Que las firmas que calzan al pie del anterior contrato son suyas y como tal las reconocen, y que han convenido en celebrar un contrato que literalmente dice: **"NOSOTROS:** por una parte **JESÚS BENJAMÍN BRAN ARGUETA**, de [REDACTED] edad, [REDACTED] del distrito de [REDACTED], municipio de [REDACTED], departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: [REDACTED] [REDACTED], actuando en mi calidad de Director Ejecutivo del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE TURISMO**, que se abrevia **ISTU**, Institución de Servicio Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro - uno uno cero uno tres seis - cero cero siete - dos; que en el transcurso del presente instrumento me denominaré **"LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE"** o simplemente **"ISTU"**; y por otra parte **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, de [REDACTED] edad, [REDACTED] del distrito de [REDACTED] municipio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: [REDACTED] actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario, y por tanto, Representante Legal de **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**; sociedad con Número de Identificación Tributaria: uno dos uno siete - dos dos cero ocho cero ocho - uno cero uno - tres, que en lo sucesivo me denominaré **"LA CONTRATISTA"**; mediante el presente instrumento hemos convenido en celebrar un contrato en modalidad de **CONTRATACIÓN DIRECTA** en donde se especifica la **CONTRATACIÓN DE UNA PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE REALICE LA AMPLIACIÓN Y REHABILITACIÓN DE LA TERMINAL TURÍSTICA DE SAN SEBASTIÁN, DEPARTAMENTO DE SAN VICENTE, FASE II, CÓDIGO 8376**, bajo las especificaciones técnicas descritas por medio de la solicitud de oferta. Dicho contrato fue adjudicado por el método de Contratación Directa de acuerdo con el artículo cuarenta y uno literal "g" de la Ley de Compras Públicas, que en adelante denominaremos LCP, por lo cual, el presente instrumento se registrará por las

cláusulas siguientes: **I) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Bajo la denominación de documentos contractuales formarán parte integrante de este contrato los documentos siguientes: a) Solicitud de cotizaciones; b) La oferta; c) El contrato; d) Resoluciones modificativas; e) Garantías; f) Otros documentos que emanaren del presente contrato; y, g) Leyes y Reglamentos de la República que regulen los contratos. En caso de controversia entre estos documentos y el contrato, prevalecerá este último. **II) OBJETO DEL CONTRATO:** El presente instrumento tiene por objeto la contratación de una persona natural o jurídica que realice la ampliación y rehabilitación de la terminal turística de San Sebastián, departamento de San Vicente, Fase II, código 8376, según las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto en la solicitud de ofertas. **III) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del presente contrato asciende a la suma de **TRESCIENTOS OCHENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN DÓLARES CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, incluido el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios.** El pago se realizará por medio de cheques no negociables o transferencia bancaria a la cuenta del banco correspondiente, que para tal efecto deberá designar el oferente a través del Formulario de Declaración Jurada de Autorización de Pago (Formulario F-cuatro), requerido en la solicitud de ofertas. La Institución contratante, efectuará pagos por avance de la obra en un lapso de treinta días posteriores a la recepción de los siguientes documentos: a) Entrega de factura de consumidor final a nombre de la Institución Contratante, firmada por el administrador de contrato; b) Acta de recepción de la obra, firmada por los responsables y administrador de contrato; y, c) La contratista deberá presentar informes, contra los cuales recibirá los pagos correspondientes. Los pagos serán por medio de estimaciones **en períodos que podrán ser hasta de treinta días,** según avance de obra; en cada estimación se integrará el valor de la obra ejecutada en cuanto a costos directos e indirectos, detallando las sumas globales y totales a cancelar, certificando las cantidades de trabajo ejecutado y/o retenciones a efectuar, a fin de determinar el monto total y monto neto a pagar. Es entendido entre las partes que el hecho de pagar las estimaciones por obra ejecutada no significa recepción concluyente de esa partida por parte de la Institución contratante. El último pago o estimación no podrá ser menor al diez por ciento del valor del contrato y se realizará cuando finalice totalmente el proyecto y la Institución contratante efectúe la inspección final y encuentre el proyecto satisfactoriamente terminado, se levantará el Acta de Recepción Final. La aprobación del



pago final por parte de la Institución contratante y su aceptación por la Contratista. De cada estimación se descontará un equivalente al porcentaje del anticipo, cuando fuese solicitado, en concepto de amortización hasta que la totalidad del anticipo sea reintegrado a la Institución contratante, teniendo en cuenta que de la penúltima estimación dentro del plazo contractual, será descontado cualquier saldo de anticipo pendiente de amortizar, sin perjuicio de hacer efectiva la Garantía de Buena Inversión de Anticipo. Para efectuar el último pago deberá presentarse junto con la Buena Obra y Acta de Recepción Final. **IV) PLAZO DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá un plazo de ejecución de la obra de **CIENTO OCHENTA DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la emisión de la orden de inicio. En la relación administrativa el enlace entre la Institución contratante y la Contratista será el administrador del contrato, arquitecto Mario Alexander Mejía Bercián, en su calidad de Técnico de la Unidad de Infraestructura. **V) LUGAR DE EJECUCIÓN:** La obra será ejecutada en la ubicación siguiente: Sobre la intersección de la cuarta avenida norte y calle Minerva, Barrio el Tránsito, en el distrito de San Sebastián, municipio de San Vicente Norte, departamento de San Vicente. **VI) COMPROMISO PRESUPUESTARIO:** La Institución contratante, para garantizar el pago del presente Contrato, hará uso de la unidad presupuestaria cero tres - Infraestructura Turística, línea de trabajo cero uno -Infraestructura, fuente de financiamiento: Fondo General. **VII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** La Contratista se obliga a realizar la ampliación y rehabilitación de la terminal turística de San Sebastián, departamento de San Vicente, Fase II, siguiendo todas las especificaciones técnicas requeridas por la Institución contratante en los documentos contractuales. **VIII) CESIÓN:** Queda terminantemente prohibido a la contratista traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la terminación del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato. **IX) GARANTÍAS:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Contrato, la contratista se obliga a rendir: **a) Garantía de cumplimiento contractual:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintiséis de la LCP, la Contratista **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**, deberá otorgar a favor de la institución contratante una **FIANZA**, equivalente al diez por ciento del valor total la contratación, la referida garantía tendrá

vigencia de DOSCIENTOS CUARENTA DÍAS CALENDARIO, dicha garantía deberá ser presentada dentro de los **DIEZ DÍAS HÁBILES**, posteriores a la emisión de la orden de inicio. Esta garantía deberá presentarse conforme al Formulario de Garantía de Cumplimiento F-ocho, indicado en el literal “j” de la solicitud de ofertas. La Garantía de Cumplimiento será irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo y emitida por compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas) o Bancos autorizados para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). Si el plazo de la contratación se prórroga y la nueva fecha de vencimiento de este cae fuera del período cubierto por la garantía, la contratista estará obligada para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en los plazos necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo contractual. Dicha fianza se hará efectiva en los siguientes casos: a) Por incumplimiento injustificado del plazo contractual por parte de la contratista; b) Cuando la contratista no cumpla con lo establecido en la contratación; c) Cuando la contratista no cumpla con las penalizaciones establecidas en el contrato por incumplimiento; y, d) En cualquier otro caso que exista incumplimiento por parte de la contratista. En caso que la contratista no presente la garantía de cumplimiento de contrato, en el plazo otorgado para tal fin, sin causa justificable, podrá ser revocada su adjudicación y se concederá al oferente que en la evaluación ocupase el segundo lugar en cumplimiento al artículo ciento veintiséis y artículo cincuenta y seis del Reglamento de la Ley de Compras Públicas; **b) Garantía de Buena Inversión de Anticipo:** De acuerdo con el artículo ciento veinticinco de la LCP, se podrá realizar a solicitud de la contratista un anticipo correspondiente al treinta por ciento del monto del contrato, la Contratista para garantizar el anticipo, deberá presentar dentro del plazo de diez días hábiles contados a partir de emitida la orden de inicio, una Garantía de Buena Inversión de Anticipo, equivalente al cien por ciento del monto del anticipo otorgado, con una vigencia de DOSCIENTOS CUARENTA DÍAS CALENDARIO, contados a partir de la fecha de su emisión y deberá cubrir el plazo de la contratación, si este plazo se prórroga y la nueva fecha de vencimiento del mismo cae fuera del período cubierto por la garantía, la Contratista estará obligada, para que la prórroga surta efecto, a renovar la garantía en el plazo necesario para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación. La Garantía de Buena Inversión de Anticipo será por medio de una **FIANZA** a favor del ISTU, irrevocable, a demanda y efectiva al primer reclamo, emitida por compañías aseguradoras (Sociedades de seguros y fianzas)



o Bancos, autorizados para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador (SSF). El anticipo será gestionado cuando se haya recibido la correspondiente solicitud de la contratista en la que refleje el destino del anticipo y montos por cada rubro en los que se utilizará, debiendo detallar su uso, indicando las fechas y destino del monto a otorgarse. La contratista deberá presentar documentos de forma mensual, que comprueben que el anticipo se está utilizando de acuerdo con el plan presentado, junto con la Garantía de conformidad al artículo ciento doce y ciento veinticinco de la LCP, dicha garantía podrá ser emitida por un Banco o compañía de seguros y fianzas autorizadas para operar por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. El anticipo será otorgado por la institución contratante previa presentación de la fianza de uso de anticipo. Cumplida la obligación garantizada, será devuelta a la Contratista una vez haya reintegrado a la Institución contratante el valor total del anticipo recibido. En caso de autorizar una prórroga para la utilización del anticipo, la Contratista deberá otorgar la extensión del período de vigencia de la garantía. Dicha garantía se hará efectiva en caso que la Institución contratante comprobare el mal uso del anticipo otorgado; y, **c) Garantía de buena obra:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintisiete de la LCP, esta garantía será por una cantidad equivalente al diez por ciento del monto final del contrato, su plazo será de DOS AÑOS, contados a partir de la fecha de firma del acta de recepción final, y deberá ser presentada dentro de diez días posteriores a la firma del acta de recepción final, debiendo cumplirse todo lo indicado en el artículo ciento veintisiete de la LCP. Dicha garantía deberá otorgarse a favor de la Institución contratante mediante **FIANZA**. Los títulos valores deberán ser emitidos directamente por la contratista a favor de la Institución contratante. Las fianzas deben ser otorgadas por una Institución Bancaria, Aseguradora o Afianzadora debidamente autorizada por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador. Las garantías no deberán estar perforadas en ningún lugar que dañe su texto, sello, firmas y además no deben presentar manchas ni deterioro. **X) INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Compras Públicas, la contratista estará sujeta a pagar a la institución contratante en concepto de multa por incumplimiento y por retraso en la ejecución del servicio, los montos establecidos en el artículo ciento setenta y cinco inciso tercero de la LCP, el cual establece lo siguiente: a) En los primeros treinta días de retraso, la

cuantía de la multa diaria será del cero punto uno por ciento del valor total de la obligación entregada en forma tardía; b) En los siguientes treinta días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto ciento veinticinco por ciento del valor total de la obligación entregada en forma tardía; c) En los siguientes días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento del valor total de la obligación entregada de forma tardía. El porcentaje de la multa previamente establecido será aplicable al monto total de la obligación contractual recibida en forma tardía, incluyendo los incrementos y adiciones a dicho monto que existieran en función de modificaciones contractuales realizadas. Asimismo, la contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la ley o del presente contrato. **XI) CADUCIDAD:** Además de las causales de caducidad establecidas en los artículos ciento sesenta y siete y ciento sesenta y nueve de la Ley de Compras Públicas (LCP), y en otras leyes vigente, serán causales de caducidad las siguientes: a) Incumplimiento de una o algunas de las obligaciones del contrato y orden de inicio por causas imputables a la contratista; b) Determinación del cometimiento de alguna práctica anticompetitiva durante el procedimiento de selección de la contratista; c) Cuando el cálculo de la multa por mora derivado del cumplimiento tardío de las obligaciones contractuales corresponda en su monto al quince por ciento del total de contrato, incluyendo en su caso modificaciones posteriores; d) Por revocación. **XII) PLAZO DE RECLAMO:** La Institución contratante tendrá un plazo de quince días hábiles para efectuar cualquier reclamo de inconformidad de la obra especificada en la cláusula segunda de este contrato. Además, el ISTU podrá hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato, según lo estipulado en la LCP. **XIII) MODIFICACIÓN O PRÓRROGA:** De común acuerdo, el presente contrato podrá ser modificado en cualquiera de sus partes o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley de Compras Públicas, de acuerdo con el artículo ciento cincuenta y ocho y siguientes; siempre y cuando se cumplan los motivos de caso fortuito o fuerza mayor; la modificación o prórroga deberá de realizarse mediante resolución razonada por parte de la Institución contratante, la cual formará parte integrante del presente contrato. **XIV) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** La Institución contratante se reserva la facultad de interpretar el presente contrato de conformidad a la Constitución de la República, la Ley de Compras Pública, legislaciones aplicables, principios generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga al interés público, que se pretende satisfacer de forma directa o

indirecta con la prestación del servicio objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto consideren conveniente. **XV) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del contrato las partes se sujetarán a lo que dispone el Capítulo Sexto de la Ley de Compra Pública, el cual contempla lo correspondiente al Arreglo Directo, aplicándose lo que al respecto se establece en los artículos ciento sesenta y tres, ciento sesenta y cuatro, ciento sesenta y cinco; entendiéndose que una vez agotado tal procedimiento en aplicación al contenido de la Sección dos -Arbitraje, las partes podrán recurrir al arbitraje de derecho de conformidad a lo que se dispone en el artículo ciento sesenta y cinco de la LCP, para lo cual se expresa: a) El arbitraje será de derecho; b) Estará conformado por tres árbitros, siendo electos éstos de la siguiente manera: cada una de las partes designará a un árbitro que reúna los requisitos para un arbitraje de derecho, los árbitros nombrados por las partes elegirán a un tercero quien será el Presidente del tribunal, debiendo reunir los requisitos que se establecen para los árbitros de esta modalidad; c) El procedimiento arbitral será el contenido en la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje para esta modalidad; d) El lugar a desarrollarse el arbitraje será el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador de la República de El Salvador; e) Cada una de las partes absorberá los honorarios del árbitro que nombre y se aclara que los honorarios del tercero será cubierto por ambas partes en la proporción de un cincuenta por ciento cada uno; f) El plazo para el desarrollo del Arbitraje será de CIENTO VEINTE DÍAS, contados a partir de la presentación de la demanda arbitral. **XVI) FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO:** El caso fortuito y la fuerza mayor se aplicarán de acuerdo con nuestra legislación civil y a la Ley de Compras Públicas. **XVII) TERMINACIÓN:** Las partes contratantes podrán de conformidad al artículo ciento sesenta y ocho de la LCP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de OCHO DÍAS HÁBILES después de notificada tal resolución. **XVIII) MODIFICACIÓN UNILATERAL:** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciere necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, la Institución contratante podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente

contrato. **XIX) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo del administrador de contrato arquitecto Mario Alexander Mejía Bercián, por pertenecer a la Institución contratante, quien deberá cumplir las atribuciones establecidas en los artículos ciento sesenta y uno, ciento sesenta y dos de la Ley de Compras Pública (LCP). **XX) NOTIFICACIONES:** Las partes señalan como lugar para realizar notificaciones: a) LA INSTITUCIÓN CONTRATANTE: En la Unidad de Compras Públicas, en las oficinas del Instituto ubicadas en la setenta y tres avenida norte y tercera calle poniente, Colonia Escalón, del distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador; y, b) EL CONTRATISTA: primera calle poniente y quinta avenida norte, número siete, Barrio San Felipe, distrito de Jocoro, municipio de Morazán Sur, departamento de Morazán. Enterados y consientes de los términos y efectos legales del presente instrumento, y por convenir así a los intereses de nuestras representadas, ratificamos su contenido, y para constancia firmamos en dos ejemplares de igual valor y contenido en el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a los cinco días del mes de diciembre de dos mil veinticuatro. " " " " " " " " " " Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento, el cual consta de nueve folios útiles y leído que les hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido por estar redactado conforme a sus voluntades y para constancia firmamos. **DOY FE. –**

-----Firma ilegible-----

Suscrito por Director Ejecutivo del ISTU

Jesús Benjamín Bran Argueta
Director Ejecutivo
Instituto Salvadoreño de Turismo

----Firma Ilegible----

Suscrito por Representante Legal

Reynaldo Romero López
Representante Legal
Inversiones y Servicios Romero, S.A. DE C.V.



-----Firma Ilegible-----

Suscrito por Notario

