

CONTRATO No. 48/2023

NOSOTROS: MARLON ARNOLDO AVENDAÑO MARTÍNEZ, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] actuando en nombre y representación del Ministerio de Economía de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo número [REDACTED] de este Ramo, de fecha [REDACTED]

mediante el cual y de conformidad al artículo dieciocho inciso segundo de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, se me designa para firmar los contratos institucionales de adquisiciones que no excedan el monto de Libre Gestión incluyendo los de arrendamiento, que en el transcurso del presente instrumento me denominaré **“EL MINEC”** o **“ARRENDATARIO”** por una parte y por la otra

CARLOS ALBERTO GUERRERO CONTRERAS, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la Sociedad **CORPORACIÓN POLARIS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CORPORACIÓN POLARIS, S.A. DE C.V.**, del domicilio de [REDACTED]

[REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] y que en el transcurso de este instrumento me denominaré **“ARRENDANTE”**; y en los caracteres dichos, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento de un inmueble, ubicado en Bulevar del Hipódromo, No. 293, edificio Century Tower, identificado como local siete “C” del séptimo nivel, Colonia San Benito, departamento de San Salvador, de una extensión superficial de trescientos cuarenta y dos punto veinte metros cuadrados, para el funcionamiento las oficinas de la Dirección de Inversiones del Ministerio de Economía; autorizado mediante Resolución Ministerial No. 27 de fecha seis de enero de dos mil veintitrés. Es entendido y aceptado que este Contrato se antepone a toda comunicación previa, entendimiento de acuerdo, ya sean verbales o escritos entre las partes. En caso de ambigüedad, duda o discrepancia en interpretación del Contrato y otros documentos contractuales, prevalecerá el texto del Contrato. I. **OBJETO DEL CONTRATO**. El objeto del presente instrumento es el arrendamiento de un inmueble para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Inversiones del MINEC. II. **PRECIO Y FORMA DE PAGO**. Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo al

presupuesto del MINEC, aplicado al gasto que se origine por la prestación del servicio, el cual está autorizado en la Programación de Ejecución Presupuestaria (PEP) con Fondos del Presupuesto General – GOES 2023, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El precio total del arrendamiento será de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO 20/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$79,255.20)**, monto incluye IVA, pagos que se realizarán mediante doce cuota mensuales de SEIS MIL SEISCIENTOS CUATRO 60/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$6,604.60), correspondiente al período del mes de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. El Arrendante presentará factura de cobro al Administrador de Contrato, quien además elaborará la respectiva acta de recepción suscrita por ambas partes a entera satisfacción, para que éste las remita a la Unidad Financiera Institucional quien emitirá el respectivo Quedan, el cual se hará efectivo en un plazo estimado de sesenta días posteriores a su otorgamiento. El precio incluye el trece por ciento (13%) del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Por Resolución No. 12301-NEX-2220-2007, pronunciada por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, el día cuatro de diciembre de dos mil siete, el MINEC ha sido designado agente de retención del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios, por lo que se retendrá el uno por ciento (1.00%) como anticipo al pago de este impuesto, en cumplimiento a lo que dispone el artículo 162 del Código Tributario. **III. PLAZO DEL CONTRATO.** El plazo del presente Contrato será de doce meses a partir del mes de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. **IV. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El Arrendatario se obliga a lo siguiente: **a)** No subarrendar el inmueble objeto de este Contrato; **b)** No efectuar modificaciones en el inmueble sin previa autorización escrita del Arrendante, es entendido que pertenecen al Ministerio de Economía, las instalaciones y mejoras que se efectúen en el inmueble siempre y cuando las mismas sean fácilmente desmontables sin causar daño o desmejora al inmueble arrendado, pudiendo retirarlas en el transcurso o al vencimiento del plazo del presente Contrato; **c)** En caso que el retiro de las instalaciones o mejoras ocasionare deterioro a al inmueble arrendado, el Arrendatario se obliga a efectuar a su costa las reparaciones necesarias para dejar dicho inmueble en el estado en que lo recibió; **d)** Reparar por su cuenta cualquier desperfecto o daño en el inmueble ocasionado por el personal de la oficina y a efectuar reparaciones locativas necesarias; **e)** Conservar el inmueble en las mismas condiciones en que se reciben, por lo que al terminar el Contrato deberá devolverlo en las mismas condiciones, excepto las ocasionadas por el transcurso del tiempo y uso normal del mismo; **f)** Cancelar el canon de arrendamiento en las

condiciones establecidas en el romano II de este instrumento; **g)** Realizar los pagos de servicios básicos de que dispone el inmueble, tales como agua potable, energía eléctrica y tasas municipales (Recolección de basura, alumbrado público); **h)** Realizar el mantenimiento preventivo a equipos de aires acondicionados propiedad del MINEC; así como las reparaciones locativas y los daños en el inmueble causados por su personal o por terceros **V. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.** **a)** El Arrendante se obliga a entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos como son agua, energía eléctrica, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funciona; **b)** El Arrendante se compromete a realizar las reparaciones estructurales del inmueble, tales como paredes, cielos falsos, puertas, tuberías, instalaciones eléctricas, incluyendo la pintura de las paredes externas y de áreas comunes y cualquier otro desperfecto que por el transcurso del tiempo se haya deteriorado; **c)** El Arrendante se compromete a entregar el inmueble con sus servicios que incluye: 17 plazas de estacionamiento (a entregar 13 dentro del edificio identificadas con los números de veinticuatro al treinta y tres del nivel seis y 4 en el inmueble anexo), mantenimiento de áreas comunes y parqueos, cámaras de video vigilancia y seguridad; control de acceso vehicular, control de acceso para oficinas privadas. El inmueble se entrega alfombrado, con iluminación LED y sistema de control inteligente para mejorar la eficiencia energética. **VI. CESIÓN.** Queda expresamente prohibido al Arrendatario traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente Contrato. La trasgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del Contrato. **VII. OTRAS ESTIPULACIONES.** **a)** Ambas partes contratantes quedan obligadas a respetar el presente Contrato mientras esté vigente, inclusive aquellos a quienes se transfiera a título lucrativo u oneroso el derecho del Arrendante y estará obligado a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, etc. del inmueble motivo del arrendamiento; **b)** Si el inmueble cambiare de dueño, el pago de arriendo se hará al nuevo propietario, a partir de la fecha en que este presente a el Arrendatario, testimonio de Escritura Pública de Compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz respectiva; **c)** Si el Arrendante no diere cumplimiento a lo establecido en la cláusula V, el Arrendatario se reserva el derecho de hacer tales reparaciones por su cuenta y deducir el valor de las mismas de los cánones del arrendamiento o desocupar el inmueble, haciendo responsable al Arrendante por los perjuicios de cualquier naturaleza que esta situación pudiera ocasionar al Ministerio. **VIII. MODIFICACIÓN.** El presente Contrato podrá ser modificado o ampliado en su plazo y vigencia antes su vencimiento, de conformidad a lo establecido en el

artículo ochenta y tres-A de la LACAP, debiendo emitir el Arrendatario la correspondiente Resolución Modificativa. **IX. DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte de este Contrato y se tienen por incorporados al mismo, con plena aplicación en lo que no se opongan al presente Contrato la oferta del Arrendante y aceptación del servicio por parte del Arrendatario. **X. ADMINISTRADORA DE CONTRATO.** La administración del presente Contrato estará a cargo de [REDACTED] quien será la responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Contrato, con base a lo que establecen los artículos 82 Bis y 122 de la LACAP; y 42 inciso 3°, 74 y 77 del RELACAP, debiendo en su caso verificar el cumplimiento e informar a la UACI, cualquier inconformidad, a efecto de hacer efectiva la aplicación de las sanciones con base al artículo ochenta y cinco de la LACAP. **XI. OTRAS CAUSALES DE EXTINCIÓN CONTRACTUAL.** Este Contrato se extinguirá por las causales establecidas en el artículo noventa y tres de la LACAP. **XII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial el de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales se someten. En caso de embargo al Arrendante, el Arrendatario nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren al Arrendante, quien releva al Arrendatario de la obligación de rendir fianza y cuenta, comprometiéndose el Arrendante a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales aunque no hubiere condenación en costas. **XIII. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán dar por terminado bilateralmente la relación jurídica que emana del presente Contrato, por convenir a los intereses de ambas partes, de conformidad al artículo noventa y tres, letra b) de la LACAP, debiendo en tal caso emitirse la Resolución de terminación correspondiente. **XIV. LEGISLACIÓN APLICABLE.** Para los efectos jurisdiccionales de este Contrato las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador, aplicable a la materia de inquilinato que se trata. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XV. NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES.** Cualquier notificación que deba o pueda darse en virtud de este Contrato se hará por escrito o cuando se haya enviado por correo electrónico o vía fax a dicha parte a las direcciones siguientes: Para el Arrendatario: Ministerio de Economía, Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Centro de Gobierno, Plan de Maestro, Edificio C-1 C-2, segundo nivel. Teléfono: 2590-5710 FAX: 2590-5709. Para el Arrendante: [REDACTED]

[REDACTED] Así nos expresamos los comparecientes, quienes,

enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente Contrato por convenir así a los intereses de nuestros representados, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en dos ejemplares de igual valor, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de enero de dos mil veintitrés.

[REDACTED]

En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas y diez minutos del día dieciséis de enero de dos mil veintitrés. Ante mí, **CARLOS MARIO GODÍNEZ FLORES**, Notario, de este domicilio, comparecen: por una parte **MARLON ARNOLDO AVENDAÑO MARTÍNEZ**, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] persona de mi conocimiento y que identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en nombre y representación del Ministerio de Economía de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo número [REDACTED] de este Ramo, de fecha [REDACTED] mediante el cual y de conformidad al artículo dieciocho inciso segundo de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, se le designa para firmar los contratos institucionales de adquisiciones que no excedan el monto de Libre Gestión incluyendo los de arrendamiento, que en el transcurso del presente instrumento se denominará “**EL MINEC**” o “**ARRENDATARIO**” o por una parte; y por la otra **CARLOS ALBERTO GUERRERO CONTRERAS**, de [REDACTED] años de edad, Empresario, de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] actuando en su calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la sociedad **CORPORACIÓN POLARIS, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **CORPORACIÓN POLARIS, S.A. DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] personería que es legítima y suficiente, tal como lo acredita por medio de: a) Escritura Pública de Modificación del Pacto Social por cambio de denominación de la Sociedad, otorgada en esta misma ciudad, a las [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] En dicha escritura el notario dio fe de la existencia legal de la Sociedad, que su naturaleza, denominación y domicilio son los anteriormente expresados, y que la representación legal de la Sociedad corresponderá a un Administrador único; **b) Escritura Pública de Modificación al Pacto Social por cambio de domicilio, otorgada en [REDACTED]**

[REDACTED] y; **c) Certificación del Libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva la Sociedad, expedida a los**

[REDACTED]

[REDACTED] de la Sociedad, al señor Carlos Alberto Guerrero Contreras para un período de [REDACTED] contados a partir de la fecha de elección, Credencial inscrita en el [REDACTED]

[REDACTED] o, por lo que se encuentra facultado para otorgar contratos como el que antecede; y que en el transcurso de este instrumento se denominará **“ARRENDANTE”**; **Y ME DICEN:** a) Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del instrumento anterior en el orden en el que comparecen por haber sido puestas de su plena intención en el carácter en que actúan en el instrumento mencionado. b) Que asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha. El referido instrumento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un contrato que tiene por objeto el Arrendamiento de un inmueble, ubicado en Bulevar del Hipódromo, número doscientos noventa y tres, edificio Century Tower, identificado como Local siete “C” del séptimo nivel, Colonia San Benito, departamento de San Salvador, de una extensión superficial de trescientos cuarenta y dos punto veinte metros cuadrados, para el funcionamiento de las oficinas de la Dirección de Inversiones; autorizado mediante Resolución Ministerial número veintisiete de fecha seis de enero de dos mil veintitrés. El plazo del presente Contrato será por doce meses a partir del mes de enero hasta treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés. El precio del Contrato será de **SETENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON VEINTE CENTAVOS DE DÓLAR**, monto incluye IVA, pago que se realizará mediante doce cuotas mensuales de **SEIS MIL SEISCIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON**

SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR. El Contrato contiene otras cláusulas inherentes a esta clase de instrumentos, a los cuales los comparecientes se obligan en las mismas condiciones que se consignan en el expresado instrumento. Yo el suscrito Notario, DOY FE de ser auténticas las firmas de los comparecientes, por haber sido puestas a mi presencia. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos y alcances legales de la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles, habiéndome cerciorado que la conocen, comprenden y por eso la aprueban y suscriben; y leído que les hube todo lo escrito íntegramente en un solo acto, manifestaron que está redactado conforme a sus voluntades, ratifican su contenido y para constancia firmamos.
DOY FE.

