

VERSION PUBLICA

Este documento es una versión pública, en el cual únicamente se ha omitido la información que la ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), define como confidencial, entre ello, los datos personales de las personas naturales Art. 30 de la LAIP: "En caso que el ente obligado deba publicar documentos que en su versión original contenga información reservada o confidencial, deberá preparar una versión que elimine los elementos clasificados con marcas que impidan su lectura, haciendo constar en nota una razón que exprese la supresión efectuada", y artículo 6 letra "a" de la LAIP: "Para efectos de esta ley se entenderá por: a. Datos personales: la información privada concerniente a la persona, identificada o identificable, relativa a su nacionalidad, domicilio, patrimonio, dirección electrónica, número telefónico u otra análoga", por lo que es información que debe protegerse de difundirse pues pertenecen a su titular, para el caso, este documento contiene datos personales relativos a nombres, números de identidad, edad, domicilio y otros datos que en su aplicación del artículo 24 letra "a" de la LAIP es información que debe protegerse de difundir pues pertenecen a su titular.



ISTU



GOBIERNO DE
EL SALVADOR

**CONTRATO DE OBRA SOBRE EL PROCESO DE CONTRATACIÓN DIRECTA REF. CD
0013-2024, DENOMINADO: “CONTRATACIÓN DE PERSONA NATURAL O JURÍDICA
QUE REALICE EL MEJORAMIENTO DEL ÁREA DE CABAÑAS EN EL PARQUE
NATURAL CERRO VERDE, MUNICIPIO DE EL CONGO, DEPARTAMENTO DE SANTA
ANA, CÓDIGO 8429”**

NOSOTROS: por una parte **ENY AGUIÑADA SOTO**, 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] en mi calidad de Directora Presidenta y Representante
Legal 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; que
en el transcurso del presente instrumento me denominaré **“EL INSTITUTO”** o
simplemente **“ISTU”**; y por otra parte el señor **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, mayor de
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: [REDACTED]
[REDACTED] que en lo sucesivo me denominaré **“EL
CONTRATISTA”**; mediante el presente instrumento hemos convenido en celebrar un
contrato por **CONTRATACIÓN DIRECTA** en donde se especifica la **CONTRATACIÓN DE**

PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE REALICE EL MEJORAMIENTO DEL ÁREA DE CABAÑAS EN EL PARQUE NATURAL CERRO VERDE, MUNICIPIO DE EL CONGO, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, CÓDIGO 8429, 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 regirá 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 persona natural o jurídica que realice el mejoramiento del área de cabañas en el parque natural Cerro Verde, municipio de El Congo, departamento de Santa Ana, Código 8429, según las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto en la solicitud de ofertas, específicamente del folio treinta y cinco al folio treinta y siete. **III) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del presente contrato asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$267,971.28 Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios INCLUIDO)**. 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. EL INSTITUTO efectuará pagos por avance de las obras diez días posteriores a la recepción de los siguientes documentos: a) Entrega de comprobante de crédito fiscal a nombre del Instituto, firmado por el administrador de contrato; b) Acta de recepción de la obra, firmada por los responsables y administrador

de contrato; y, c) El contratista deberá presentar informes, contra los cuales recibirá los pagos correspondientes. Los pagos serán por medio de estimaciones en períodos no menores a quince días, según avance de obra; en cada estimación se integrarán 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 del Instituto. El último pago o estimación no podrán ser menores al diez por ciento del valor del contrato y se realizará cuando finalice totalmente el proyecto y el Instituto efectúe la inspección final y encuentre el proyecto satisfactoriamente terminado, se levantará el Acta de Recepción Final. La aprobación del pago final por parte del Instituto y su aceptación por el contratista. De cada estimación se descontará de un porcentaje equivalente al porcentaje del anticipo, cuando fuese solicitado, en concepto de amortización hasta que la totalidad del anticipo sea reintegrado al Instituto. **IV) PLAZO DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá un plazo de entrega de la obra de **CIENTO VEINTE DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la notificación de la orden de inicio al contratista por el administrador de contrato. En la relación administrativa el enlace entre el Instituto y el contratista será el administrador del contrato, arquitecto Mario Alexander Mejía Bercian, en su calidad de Técnico de la Unidad de Infraestructura. **V) LUGAR DE EJECUCIÓN:** La obra será ejecutada en Parque Natural Cerro Verde, municipio de Santa Ana Centro, departamento de Santa Ana. **VI) COMPROMISO PRESUPUESTARIO:** “EL INSTITUTO”, para garantizar el pago del presente Contrato, hará uso de la unidad presupuestaria cero tres -Infraestructura dos mil veinticuatro – cuatro mil seiscientos uno – cuatro – cero trescientos uno – veintidós – dos, línea de trabajo cero tres -Infraestructura Turística, asignación presupuestaria sesenta y un mil seiscientos tres, fuente de financiamiento: Recursos propios. **VII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El contratista se obliga a realizar el mejoramiento del área de cabañas en el parque natural Cerro Verde, municipio de El Congo, departamento de Santa Ana, siguiendo

todas las especificaciones técnicas requeridas por el Instituto en los documentos contractuales. **VIII) CESIÓN:** Queda terminantemente prohibido al 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, el contratista se obliga a rendir: **a) Garantía de cumplimiento contractual:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintiséis de la LCP; el adjudicatario de la contratación **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 un **CHEQUE CERTIFICADO, FIANZA O PAGARÉ**, equivalente al diez por ciento del valor de toda la contratación, la referida garantía tendrá vigencia por un período de DOSCIENTOS días calendario, dicha garantía deberá ser presentada en un plazo no mayor de **SIETE DÍAS HÁBILES**, contados a partir de la firma o suscripción del presente contrato. Si el plazo de la contratación 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 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 de la LCP y artículo cincuenta y seis del Reglamento de la Ley de Compras Públicas; **b) Garantía de buena obra:** De acuerdo con lo establecido en el artículo

ciento veintisiete de la LCP, el adjudicatario de la contratación **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**, deberá presentar una garantía de buena obra, dicha garantía estará vigente por un plazo de dos años, a partir de la fecha de firma del acta de recepción final y deberá ser presentada dentro de QUINCE DÍAS posteriores a la firma del acta de recepción final; y, **c) Garantía de inversión de anticipo:** A petición del contratista se podrá realizar un anticipo correspondiente al treinta por ciento del monto del contrato. En caso que el contratista opte por hacer uso de este derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veinticinco de la LCP; el adjudicatario de la contratación **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 un **CHEQUE CERTIFICADO, FIANZA O PAGARÉ**, dentro de los DIEZ DÍAS HÁBILES, contados a partir de la orden de inicio, equivalente al cien por ciento del monto del anticipo otorgado, con una vigencia de doscientos días, 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 un plazo necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación. El anticipo será gestionado cuando se haya recibido la correspondiente solicitud del 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. El contratista deberá presentar documento de forma mensual, que comprueben que el anticipo se está utilizando de acuerdo al 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. Cumplida la obligación garantizada, será devuelta al contratista una vez haya reintegrado al 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 de que el contratante compruebe el mal uso del anticipo otorgado. **X) INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Compras Públicas, el contratista estará sujeto a pagar al Instituto 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 reza 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 del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; 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 del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; y, c) Los siguientes días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento del valor total del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; cuando el total del valor del monto acumulado por multa, represente hasta el quince por ciento del valor total del contrato, procederá la revocación del mismo, haciendo efectiva la garantía de cumplimiento de contrato, entendiéndose que el porcentaje de la multa previamente establecido será aplicable al monto total del contrato, incluyendo los incrementos y adiciones, si fuese el caso. Asimismo, el 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 al contratista; b) Determinación del cometimiento de alguna práctica anticompetitiva durante el procedimiento de selección del 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: El Instituto tendrá un plazo de treinta días hábiles para efectuar cualquier reclamo de inconformidad de la compra 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 del Instituto la cual formará parte integrante del presente contrato. **XIV) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** El Instituto 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 la ciudad de San Salvador, 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, el Instituto 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 BERCIAN**, por pertenecer al Instituto, 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) EL INSTITUTO: 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] 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 diecisiete días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro.

----Firma Ilegible-----
Eny Aguiñada Soto
Directora Presidente
Instituto Salvadoreño de Turismo.

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

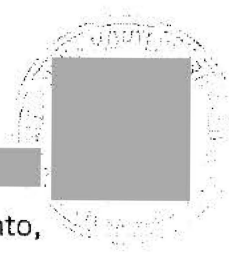
En el distrito de San Salvador, municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, a las nueve horas del día diecisiete de septiembre de dos mil veinticuatro.

Ante mí, **KENHY ALEXANDRA MONTENEGRO GALDÁMEZ**, Notaria, del

municipio de departamento de

COMPARECEN: por una parte **ENY AGUIÑADA SOTO**, quien es de años de edad, del distrito de municipio de departamento de a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad y Número de Identificación Tributaria homologado: en su calidad de Directora Presidente y Representante Legal 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) Diario Oficial número doscientos cuatro, tomo trescientos ochenta y uno, de fecha treinta de octubre del año dos mil ocho, en el cual se publicó el Decreto setecientos diecinueve, referente a las últimas reformas del Instituto Salvadoreño de Turismo, el cual fue creado mediante el Decreto cuatrocientos sesenta y nueve del Directorio Cívico Militar de El Salvador, en dichas reformas consta: Que el Instituto Salvadoreño de Turismo, es una entidad de utilidad pública, con

capacidad jurídica propia, con patrimonio propio, autonomía Administrativa y financiera y capacidad plena para ejercer derechos y contraer obligaciones, cuya finalidad es la administración de los centros 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 centros, 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; que su plazo es indefinido; que la dirección y administración estarán a cargo de una Junta Directiva, y sus negocios serán administrados por un Director Ejecutivo, que los miembros de la Junta Directiva durarán en sus cargos un período de dos años; que la representación judicial y extrajudicial del Instituto estará 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)** Certificación del Acuerdo Ejecutivo número quinientos sesenta, de fecha doce de octubre de dos mil veintidós, emitido por el señor Secretario Jurídico de la Presidencia de la República de El Salvador, CONAN TONATHIU CASTRO, del que consta que la compareciente fue nombrada Directora Presidenta de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño de Turismo, a partir del día dieciocho de octubre de dos mil veintidós; y, **c)** Certificación expedida por el licenciado CONAN TONATHIU CASTRO, el día doce de octubre de dos mil veintidós, en la que consta en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos de la Presidencia de la República de El Salvador, que el Presidente de la República NAYIB ARMANDO BUKELE ORTEZ, juramentó a la licenciada ENY AGUIÑADA SOTO, como Directora Presidenta del Instituto Salvadoreño de Turismo, a partir del día dieciocho de octubre de dos mil veintidós, por un periodo de dos años, facultándola para celebrar actos como el presente, y quien en lo sucesivo se denominó **“EL INSTITUTO”**, o simplemente **“ISTU”**; y, por otra parte **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, quien es mayor de edad, [REDACTED] del distrito de [REDACTED], municipio [REDACTED] departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad y Número de [REDACTED]



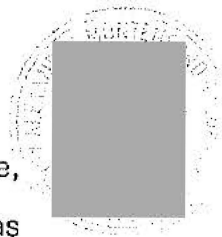
Identificación Tributaria homologado: [REDACTED]

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, 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 Miguel, a las quince horas del día veintidós de agosto del año dos mil ocho, ante los oficios notariales del licenciado Luis Alberto Rivas e inscrita en el Registro de Comercio, el día diecisiete de septiembre de 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 indefinido; que dentro de su finalidad social está el otorgar actos como el presente; que la administración, representación judicial y extrajudicial de la sociedad estará confiada a una Junta Directiva o Administrador Único, 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 aún cuando hubiese concluido su período, mientras no se elijan los sustitutos y éstos no tomen posesión de sus cargo, por lo que se encuentra 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 **ENY AGUIÑADA SOTO**, 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] en mi calidad de Directora Presidenta y Representante Legal 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 Numero de Identificacion Tributaria: cero seis uno cuatro – uno uno cero uno tres seis – cero cero siete - dos; que en el transcurso del presente instrumento me denominaré “**EL INSTITUTO**” o simplemente “**ISTU**”; y por otra parte el señor **REYNALDO ROMERO LÓPEZ**, mayor de edad, [REDACTED] del distrito [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 “**EL CONTRATISTA**”; mediante el presente instrumento hemos convenido en celebrar un contrato por **CONTRATACIÓN DIRECTA** en donde se especifica la **CONTRATACIÓN DE PERSONA NATURAL O JURÍDICA QUE REALICE EL MEJORAMIENTO DEL ÁREA DE CABAÑAS EN EL PARQUE NATURAL CERRO VERDE, MUNICIPIO DE EL CONGO, DEPARTAMENTO DE SANTA ANA, CÓDIGO 8429**, 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 persona natural o jurídica que



realice el mejoramiento del área de cabañas en el parque natural Cerro Verde, municipio de El Congo, departamento de Santa Ana, Código 8429, según las especificaciones técnicas determinadas por el Instituto en la solicitud de ofertas, específicamente del folio treinta y cinco al folio treinta y siete. **III)-PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del presente contrato asciende a la suma de **DOSCIENTOS SESENTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SETENTA Y UNO CON VEINTIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$267,971.28 Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios INCLUIDO)**. 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. EL INSTITUTO efectuará pagos por avance de las obras diez días posteriores a la recepción de los siguientes documentos: a) Entrega de comprobante de crédito fiscal a nombre del Instituto, firmado por el administrador de contrato; b) Acta de recepción de la obra, firmada por los responsables y administrador de contrato; y, c) El contratista deberá presentar informes, contra los cuales recibirá los pagos correspondientes. Los pagos serán por medio de estimaciones en períodos no menores a quince días, según avance de obra; en cada estimación se integrarán 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 del Instituto. El último pago o estimación no podrán ser menores al diez por ciento del valor del contrato y se realizará cuando finalice totalmente el proyecto y el Instituto efectúe la inspección final y encuentre el proyecto satisfactoriamente terminado, se levantará el Acta de Recepción Final. La aprobación del pago final por parte del Instituto y su aceptación por el contratista. De cada estimación se descontará de un porcentaje equivalente al porcentaje del anticipo, cuando fuese solicitado, en concepto de amortización hasta que

la totalidad del anticipo sea reintegrado al Instituto. **IV) PLAZO DEL CONTRATO:** El presente contrato tendrá un plazo de entrega de la obra de **CIENTO VEINTE DÍAS CALENDARIO**, contados a partir de la notificación de la orden de inicio al contratista por el administrador de contrato. En la relación administrativa el enlace entre el Instituto y el contratista será el administrador del contrato, arquitecto Mario Alexander Mejía Bercian, en su calidad de Técnico de la Unidad de Infraestructura. **V) LUGAR DE EJECUCIÓN:** La obra será ejecutada en Parque Natural Cerro Verde, municipio de Santa Ana Centro, departamento de Santa Ana. **VI) COMPROMISO PRESUPUESTARIO:** “EL INSTITUTO”, para garantizar el pago del presente Contrato, hará uso de la unidad presupuestaria cero tres -Infraestructura dos mil veinticuatro – cuatro mil seiscientos uno – cuatro – cero trescientos uno – veintidós – dos, línea de trabajo cero tres -Infraestructura Turística, asignación presupuestaria sesenta y un mil seiscientos tres, fuente de financiamiento: Recursos propios. **VII) OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA:** El contratista se obliga a realizar el mejoramiento del área de cabañas en el parque natural Cerro Verde, municipio de El Congo, departamento de Santa Ana, siguiendo todas las especificaciones técnicas requeridas por el Instituto en los documentos contractuales. **VIII) CESIÓN:** Queda terminantemente prohibido al 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, el contratista se obliga a rendir: **a) Garantía de cumplimiento contractual:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintiséis de la LCP; el adjudicatario de la contratación **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 un **CHEQUE CERTIFICADO, FIANZA O PAGARÉ**, equivalente al diez por ciento del valor de toda la contratación, la referida garantía tendrá vigencia por un período de DOSCIENTOS días calendario, dicha garantía deberá ser presentada

en un plazo no mayor de **SIETE DÍAS HÁBILES**, contados a partir de la firma o suscripción del presente contrato. Si el plazo de la contratación 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 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 de la LCP y artículo cincuenta y seis del Reglamento de la Ley de Compras Públicas; **b) Garantía de buena obra:** De acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veintisiete de la LCP, el adjudicatario de la contratación **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **INVERSIONES Y SERVICIOS ROMERO, S.A. DE C.V.**, deberá presentar una garantía de buena obra, dicha garantía estará vigente por un plazo de dos años, a partir de la fecha de firma del acta de recepción final y deberá ser presentada dentro de QUINCE DÍAS posteriores a la firma del acta de recepción final; y, **c) Garantía de inversión de anticipo:** A petición del contratista se podrá realizar un anticipo correspondiente al treinta por ciento del monto del contrato. En caso que el contratista opte por hacer uso de este derecho de acuerdo con lo establecido en el artículo ciento veinticinco de la LCP; el adjudicatario de la contratación **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 un **CHEQUE CERTIFICADO, FIANZA O PAGARÉ**, dentro de los DIEZ DÍAS HÁBILES, contados a partir de la orden de inicio, equivalente al cien por ciento del monto del

anticipo otorgado, con una vigencia de doscientos días, 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 un plazo necesarios para cubrir la totalidad del nuevo plazo de la contratación. El anticipo será gestionado cuando se haya recibido la correspondiente solicitud del 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. El contratista deberá presentar documento de forma mensual, que comprueben que el anticipo se está utilizando de acuerdo al 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. Cumplida la obligación garantizada, será devuelta al contratista una vez haya reintegrado al 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 de que el contratante compruebe el mal uso del anticipo otorgado. **X) INCUMPLIMIENTO:** En caso de incumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado en la Ley de Compras Públicas, el contratista estará sujeto a pagar al Instituto 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 reza 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 del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; 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 del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; y, c) Los siguientes días de retraso, la cuantía de la multa diaria será del cero punto quince por ciento del valor total del contrato incluyendo los incrementos y adiciones; cuando el

total del valor del monto acumulado por multa, represente hasta el quince por ciento del valor total del contrato, procederá la revocación del mismo, haciendo efectiva la garantía de cumplimiento de contrato, entendiéndose que el porcentaje de la multa previamente establecido será aplicable al monto total del contrato, incluyendo los incrementos y adiciones, si fuese el caso. Asimismo, el 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 al contratista; b) Determinación del cometimiento de alguna práctica anticompetitiva durante el procedimiento de selección del 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: El Instituto tendrá un plazo de treinta días hábiles para efectuar cualquier reclamo de inconformidad de la compra 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 del Instituto la cual formará parte integrante del presente contrato. **XIV) INTERPRETACIÓN DEL**

CONTRATO: El Instituto 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 la ciudad de San Salvador, 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, el Instituto 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 BERCIAN**, por pertenecer al Instituto, quien deberá cumplir las atribuciones establecidas en los artículos ciento sesenta y uno, ciento sesenta y dos de la Ley de Compras Públicas (LCP). **XX) NOTIFICACIONES:** Las partes señalan como lugar para realizar notificaciones: a) EL INSTITUTO: 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 [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 diecisiete días del mes de septiembre de dos mil veinticuatro. "*****" Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales del presente instrumento, el cual consta de diez 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-----

Eny Aguiñada Soto
Directora Presidenta
Instituto Salvadoreño de Turismo

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

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

-----Firma Ilegible-----
Suscrito por Notario

