



MINISTERIO
DE ECONOMÍA

Art. 30. En caso que el ente obligado deba publicar documentos que contengan en su versión original información reservada o confidencial, deberá preparar una versión en que elimine los elementos clasificados con marcas que impidan su lectura, haciendo constar su nota una razón que exprese la supresión efectuada. Porque se presenta en versión pública, los datos ubicados en el presente documento.

CONTRATO No. 01 /2024

NOSOTROS: OSCAR HUMBERTO CRUZ GUARDADO, de [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] con 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] [REDACTED] personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo [REDACTED] de este Ramo, de fecha 03 de enero 2024, mediante el cual y de conformidad al artículo 18 y 129 inciso 3º y 4º de la Ley de Compras Pública, se me delega para que, entre otros, firme contratos de arrendamiento de bienes inmuebles; que en el transcurso del presente instrumento me denominaré "MINEC" o "ARRENDATARIO"; y por otra parte, [REDACTED] [REDACTED] 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] y que en el transcurso de este instrumento me denominare "ARRENDANTE"; y en los caracteres dichos, MANIFESTAMOS: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento de un inmueble ubicado [REDACTED] [REDACTED] de una extensión superficial de 342.20 metros cuadrados, para el funcionamiento las oficinas de la Dirección de Inversiones del Ministerio de Economía; contratación autorizada por medio de Resolución número 580 de fecha 04 de diciembre de dos mil veintitrés, siendo entendido y aceptado que este Contrato se antepone a toda comunicación previa, entendimiento de acuerdo, ya sea verbal o escritos entre las partes, y de conformidad a la Ley de Inquilinato, sujetándose a las cláusulas que a continuación se detallan:

PRIMERA: 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.

SEGUNDA: DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL CONTRATO:

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 de la Arrendante y aceptación del servicio por parte del Arrendatario.

En caso de ambigüedad, duda o disputa en interpretación del Contrato y otros documentos contractuales, prevalecerá el texto de este Contrato. Es entendido y aceptado que este Contrato se antepone a toda comunicación previa, entendimiento de acuerdo, ya sean verbales o escritos entre las partes.

TERCERA: LUGAR DEL ARRENDAMIENTO

[REDACTED]

CUARTA: PLAZO DE CONTRATO

El plazo del presente Contrato será de doce meses a partir del mes de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

QUINTA: MONTO DEL CONTRATO

Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo al presupuesto vigente 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-2024, 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)** IVA incluido, que serán cancelado por medio de doce cuotas mensuales y sucesivas de **SEIS MIL SEISCIENTOS CUATRO 60/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$6,604.60)** cada una. La Arrendante presentará la factura de Consumidor Final al Administrador de Contrato, para que ésta la remita a la Unidad Financiera Institucional quien emitirá el respectivo Quedan, el que se hará efectivo en un plazo estimado de sesenta días posteriores a su otorgamiento. Previo a cada pago será firmada el Acta de Recepción a satisfacción y firmada por el Administrador de Contrato y la Arrendante. 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.

SEXTA: 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.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE.

El Arrendante se obliga a: **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)** Realizar las reparaciones estructurales del inmueble, tales como paredes, cielos falsos, 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)** Entregar el inmueble con sus servicios que incluye: 17 plazas de estacionamiento (a entregar 13 plazas dentro del edificio identificadas con los números del 24 al 33 del nivel seis, y 4 plazas 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.

OCTAVA GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, el Contratista otorgará a favor del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE ECONOMÍA, de conformidad al Art. 126 de la LCP, un pagaré equivalente al diez por ciento (10%) del valor contratado, el cual tendrá vigencia durante el plazo del presente Contrato y que deberá entregarse a la UCP de este Ministerio. La Garantía será devuelta a la finalización del presente Contrato en razón del debido cumplimiento de las obligaciones del Contratista.

NOVENA: ADMINISTRACIÓN DE CONTRATO

La administración del Contrato estará a cargo de la Licenciada [REDACTED] [REDACTED] quien será la encargada de la gestión técnica y administrativa del mismo, así como también la responsable de su implementación, seguimiento y demás atribuciones propias de su cargo.

DÉCIMA: MODIFICACIÓN DE CONTRATO.

El presente Contrato podrá ser modificado antes del vencimiento de este, por causas surgidas en la ejecución contractual u otras necesidades. Será tramitada por la UCP y aprobada por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan.

El Contratante emitirá el documento modificativo que será suscrito por ambas partes, y el Contratista en caso de ser necesario, deberá modificar o ampliar los plazos y monto de las Garantía de Cumplimiento de Contrato según lo indique el Contratante, y formará parte integral de este Contrato.

DÉCIMA PRIMERA: EXTINCIÓN DE CONTRATO

El presente Contrato podrá extinguirse por incumplimiento de las obligaciones contraídas por las partes contratantes.

DÉCIMA SEGUNDA: EXTINCIÓN POR MUTUO ACUERDO

Las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable al contratista y que razones de interés público, caso fortuito o fuerza mayor, hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato o ejecución de las obligaciones derivadas de la orden de compra, sin más responsabilidad que la que corresponda en su caso, a la ejecución de la obra realizada, al servicio parcialmente ejecutado o a los bienes entregados o recibidos.

DÉCIMA TERCERA: 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.

DECIMA CUARTA: LEY APLICABLE Y SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

Toda diferencia o controversia que surgiere entre las partes durante la vigencia del plazo del presente Contrato se someterá y resolverá por medio de arreglo directo con intervención de ellas mismas, sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso. Agotado este procedimiento, y si la controversia persistiere, se ejecutará en sede judicial, señalando para tal efecto como domicilio especial el de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales se someten.

DECIMA QUINTA: LEGISLACIÓN APLICABLE.

El presente Contrato quedará sometido a la Ley de Inquilinato, y en forma subsidiaria a las leyes de la República de El Salvador en materia administrativa y del Derecho Común en cuanto fueren aplicables a este Contrato en el desarrollo de su ejecución.

DECIMA SEXTA: VIGENCIA DEL CONTRATO

El presente Contrato estará vigente a partir de la fecha de su firma hasta el día treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

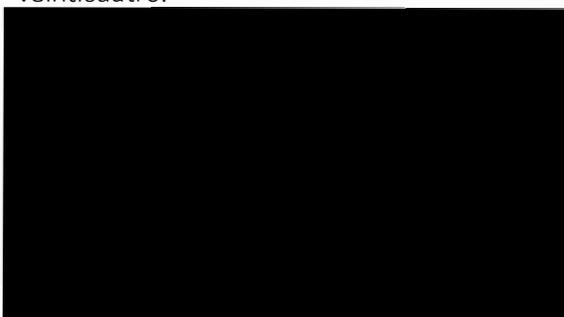
DECIMA SÉPTIMA: NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES

Cualquier notificación que deba o pueda darse en virtud de este Contrato, se hará por escrito o por correo electrónico o vía fax entre los contratantes a las direcciones siguientes: Para el Arrendatario:



MINISTERIO
DE ECONOMÍA

Ministerio de Economía, UCP, Alameda Juan Pablo II y Calle Guadalupe, Centro de Gobierno, Plan Maestro, edificios C-1 y C-2, segundo nivel. Teléfono: 2590-5710; para la Arrendante: Edificio Century Tower, Boulevard Sergio Viera de Mello #243, Colonia San Benito, San Salvador. Teléfono 2104-5800 o por medio de los correos electrónicos: recepción12@corporacionpolaris.com.sv y centurytower@corporacionpolaris.com.sv. 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 lo firmamos en dos ejemplares de igual valor, en la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de enero de dos mil veinticuatro.



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día tres de enero de dos mil veinticuatro. ANTE MI, [REDACTED] Notario de este domicilio, comparece [REDACTED] [REDACTED] con Documento Único de Identidad [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 dos de este Ramo, de fecha tres de enero de dos mil veinticuatro, mediante el cual y de conformidad a los artículos dieciocho y ciento veintinueve incisos tercero y cuarto de la Ley de Compras Públicas, se le delega para que, entre otros, firme contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, que en el anterior instrumento se denominó "EL MINEC" o "ARRENDATARIO" por una parte y por la otra, [REDACTED] [REDACTED], a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] 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 cero seis uno cuatro-uno ocho cero ocho cero siete- uno cero uno-cinco;

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 quince horas y treinta minutos del día catorce de diciembre de dos mil once, ante los oficios del Notario Juan Manuel Valiente Calderón, inscrita en el Registro de Comercio al número CATORCE del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y UNO del Registro de Sociedades el día veinte de febrero de dos mil doce. 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 esta ciudad, a las diecisiete horas y treinta minutos del día diez de julio de dos mil trece, ante los oficios del Notario Rafael Arnoldo Álvarez Castaneda, inscrita en el Registro de Comercio al número VEINTIUNO del Libro TRES MIL CIENTO SESENTA Y SIETE del Registro de Sociedades el día catorce de octubre de dos mil trece, y; **c)** Certificación del Libro de Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas que lleva la Sociedad, expedida a los veintiséis días del mes de julio de dos mil veintidós, por el Ingeniero Edgar Mauricio Hasbún Lama, Secretario de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que se encuentra el Acta número ciento veintiséis de la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día veintiséis de julio de mil veintidós en la que en su Punto Único consta que se eligió como Administrador Único Propietario de la Sociedad, al señor Carlos Alberto Guerrero Contreras para un período de CINCO AÑOS contados a partir de la fecha de elección, Credencial inscrita en el Registro de Comercio al número CINCUENTA del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS DOCE del Registro de Sociedades el día diez de agosto del mismo año, y que en el anterior instrumento se denominó "ARRENDANTE"; Y ME DICEN: 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. 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 espacio de trescientos sesenta y uno punto treinta metros cuadrados para estacionamientos de veinticinco vehículos entre empleados y usuarios de las oficinas de la Dirección de Inversiones del Ministerio de Economía. Dicha contratación ha sido autorizada por medio de Resolución número quinientos ochenta del día cuatro de diciembre de dos mil veintitrés. El plazo del presente Contrato será a partir del mes de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro. El precio total del arrendamiento 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, los cuales se cancelarán por medio de doce cuotas mensuales y sucesivas de SEIS MIL SEISCIENTOS CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON SESENTA CENTAVOS DE DÓLAR. El Contrato contiene otras cláusulas inherentes a



MINISTERIO
DE ECONOMÍA

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 otorgantes, 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**.

