



CORPORACIÓN SALVADOREÑA
DE TURISMO

Contrato LCS 12/2024	"Servicios de Administración General del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional el Boquerón, abril-diciembre, año 2024"
-------------------------	--

NOSOTROS: GRACIELA ALEJANDRA DURÁN DE CRISTALES,

con Documento Único de Identidad número:
y Número de Identificación Tributaria

, actuando en mi calidad de Directora Ejecutiva de la CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO, que puede abreviarse CORSATUR, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

; que en el curso de este Contrato será referida como "LA CONTRATANTE"; y ROLANDO RAFAEL BARRIENTOS CALERO,

portador de mi Documento Único de Identidad número
, y con Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y en representación en mi calidad de Administrador Único Propietario y por ende Representante Legal de ICIVIL INFRAESTRUCTURA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse ICIVIL INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V., con Número de Identificación Tributaria

, para lo cual estoy plenamente facultado para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré "LA CONTRATISTA"; por este medio convenimos en celebrar el contrato proveniente de la Licitación Competitiva de Servicios LCS 05/2024, denominado: "Servicios de Administración General del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional el Boquerón, abril-diciembre, año 2024"; de conformidad a la Ley de Compras Públicas, en adelante LCP, a sus reformas y lineamientos en cumplimiento de la misma, a la Resolución número 55/2024 de fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro; y en especial atención a las condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

El presente contrato tiene por objeto Administrar el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional El Boquerón para su adecuado funcionamiento, con la continuidad de las actividades administrativas, operativas y técnicas que se desarrollan en los inmuebles, coordinando la integración de los actores locales, instituciones, organizaciones, contratistas, entre otras del sector turismo, en las diversas actividades que se realizan en los inmuebles, con el objetivo de posicionarlos a nivel nacional e internacional como atractivos turísticos emblemáticos que al mismo tiempo contribuyan en el desarrollo local.

CLÁUSULA SEGUNDA: TIPO DE CONTRATO

"Licitación Competitiva de Servicio": la licitación es el procedimiento cuyo fin es encontrar la oferta más ventajosa en atención a los intereses estatales y del bien común que persigue la función de la Administración Pública; generando una convocatoria abierta y publicando los documentos de solicitud de presentación de ofertas, a efecto que los interesados en participar conozcan toda la información y tengan la misma oportunidad de presentar sus ofertas.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CLÁUSULA TERCERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.

Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: **a)** Los documentos de solicitud del proceso de Licitación Competitiva de Servicio LCS 05/2024; denominada: **"Servicios de Administración General del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional el Boquerón, abril– diciembre, año 2024"**; **b)** la Resolución número 55/2024 de fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro, del proceso de Licitación Competitiva de Servicio LCS 05/2024; **c)** Oferta de la Contratista y sus anexos; **d)** La Garantía; **e)** Orden de Inicio; **f)** Acuerdos o Resoluciones modificativas; **g)** Resoluciones o Acuerdos de prórroga; **h)** Actas de recepción a satisfacción; así como los otros documentos que emanaren del presente contrato. Los anteriores documentos formarán un todo y deberán interpretarse de manera conjunta.

CLÁUSULA CUARTA: DESCRIPCIÓN DEL SERVICIO

El servicio requerido comprende la ejecución por parte de la Administración de una serie de actividades de supervisión, orientación, control, entre otras, en las diversas etapas en la que se desarrolla el Complejo Turístico y el Parque Nacional El Boquerón.

El Complejo Turístico del Puerto de La Libertad (CTPLL), se comprende de siete etapas:

Etapas I – Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales

Área física, que cuenta con:

- 1) Planta de Tratamiento para la Etapa II – Parque de Diversiones y áreas complementarias
- 2) Planta de Tratamiento para la Etapa III – Plaza Gastronómica;
- 3) Una cisterna para agua potable de 9 m³ con equipo de bombeo;
- 4) Un cuarto eléctrico;
- 5) Entre otras áreas complementarias.

Etapas II – Parque de Diversiones:

Esta Etapa se encuentra en comodato con el Instituto Salvadoreño de Turismo, por lo tanto, les corresponde a ellos la administración, durante la prestación del servicio de administración del Complejo Turístico bajo estos términos, para esta etapa, los servicios estarán dirigidos a la verificación de los servicios de limpieza, ornato, riego, y seguimiento de convenio de Comodato.

Etapas III – Plaza Gastronómica:

Esta etapa cuenta con:

- 1) Conjunto de doce locales para restaurantes y comercio.
- 2) Una plaza central de acceso con áreas verdes
- 3) Plazas de contemplación en el Malecón Turístico;
- 4) Áreas verdes y una pérgola
- 5) Estacionamiento vehicular con 51 espacios;
- 6) Una caseta de cobro, que incluye servicio sanitario;
- 7) Sistema automatizado de cobro
- 8) Una cisterna para agua potable de 100 m³ con equipo de bombeo;
- 9) Área de tanque de gas propano
- 10) Un cuarto eléctrico;
- 11) Un cuarto de acopio para desechos sólidos.
- 12) Malecón Turístico
- 13) Dos baterías de servicios sanitarios
- 14) Entre otras áreas complementarias.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

Etapas IV – Edificio semicircular donde se encuentran POLITUR y la Marina Nacional

Edificación de un nivel, en forma circular, contando con:

- 1) Una plaza central;
- 2) Una cisterna para agua potable de 23 m³ con equipo de bombeo;
- 3) Un cuarto eléctrico;
- 4) Dos cuartos de acopio para desechos sólidos.
- 5) Dos locales comerciales
- 6) Área para cilindro de gas propano
- 7) Áreas verdes
- 8) Entre otras áreas complementarias

Etapas V – Centro de Negocios Turísticos

Edificación de dos niveles, compuesto por dos alas comunicadas por una pasarela, que cuenta con:

- 1) Conjunto de veintidós locales para comercio y oficinas institucionales y de contratistas;
- 2) Dos baterías de servicios sanitarios;
- 3) Una membrana arquitectónica sostenida en una estructura metálica;
- 4) Plaza Central con un local para restaurante con forma de barco de madera;
- 5) Dos kioscos con 4 locales comerciales cada uno para ventas de minutas.
- 6) Un cuarto eléctrico
- 7) Área para cilindro de gas propano
- 8) Plaza frente al Muelle Artesanal
- 9) Áreas verdes
- 10) Entre otras áreas complementarias.

Etapas VI – Mercado del Mar

Edificio Gastronómico, de dos niveles conteniendo las siguientes áreas, siendo:

- 1) Una plaza central de acceso, con áreas verdes
- 2) Veinte locales para restaurantes; (10 locales por cada nivel)
- 3) Dos kioscos con dos locales cada uno para ventas de minutas, dos locales para ventas de cocos y dos locales para ventas de artesanías;
- 4) Siete locales para ventas varias (dulces, aceites naturales, antojitos típicos, entre otros);
- 5) Área de juegos infantiles;
- 6) Ocho baterías de servicios sanitarios;
- 7) Área para cajeros automáticos y ATM.
- 8) Dos cisternas para agua potable, una posee 80 m³ ubicada en estacionamiento de lanchas y la otra posee 72 m³ ubicada a un costado de la bóveda, ambas poseen equipo de bombeo;
- 9) Dos cuartos eléctricos;
- 10) Una planta de tratamiento, cuarto de rebombeo
- 11) Local para primeros auxilios;
- 12) Local para Sistema de Emergencias Médicas SEM-132
- 13) Local de Primeros Auxilios AGUAPES
- 14) Bodega general y cuarto de servicio;
- 15) Bóveda con caseta de control que incluye servicio sanitario
- 16) Tres cuartos de acopio de desechos sólidos y orgánicos;
- 17) Área para cilindro de gas propano;
- 18) Entre otras áreas complementarias.

Plaza de Mariscos, conteniendo las siguientes áreas, siendo:

- 19) Oficinas administrativas y dos cuartos para hielo en instalaciones de dos niveles;



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

- 20) Zona de carga y descarga;
- 21) Ochenta y cuatro locales para la comercialización de mariscos
- 22) Seis locales para venta de cocteles exprés;
- 23) Área de fileteado y secado de pescado;
- 24) Dos baterías de servicios sanitarios;
- 25) Cuarto eléctrico
- 26) Estacionamiento con ciento diez espacios para lanchas y caseta de ingreso;
- 27) Área de reparación de lanchas y área de reparación de redes;
- 28) Cuatro locales para bodegas para las cooperativas;
- 29) Cuarto de acopio de desechos sólidos y orgánicos
- 30) Entre otras áreas complementarias.

Etapas VII – Edificio de Estacionamiento

Edificio de dos niveles con capacidad para 253 espacios de parqueo, que cuenta con:

- 1) Dos accesos, cada uno con caseta de cobro, que incluye servicio sanitario;
- 2) Sistema automatizado de cobro;
- 3) Pasarela;
- 4) Dos baterías de servicios sanitarios;
- 5) Una cisterna para agua potable de 25 m³ y equipo de bombeo;
- 6) Un tanque de fosa séptica de rebalse de 12 m³;
- 7) Un cuarto eléctrico;
- 8) Bodega general;
- 9) Áreas verdes
- 10) Entre otras áreas complementarias.

Muelle Artesanal

- 1) Acceso principal peatonal y para lanchas en sector norte
- 2) Acceso principal para lanchas sector sur
- 3) Caseta de ingreso
- 4) Pasamanos en el perímetro de la plataforma
- 5) Cuarto de máquinas y grúa para mover lanchas
- 6) Área cerrada para equipo mareógrafo (propiedad del MARN)
- 7) Entre otras áreas complementarias.

Muelle Turístico (actualmente en construcción)

Áreas comunes:

- 1) Acceso principal peatonal y para lanchas en sector norte
- 2) Acceso principal para lanchas sector sur
- 3) Faro de identificación en sector sur
- 4) Kiosco de atención turística en área de ingreso
- 5) Pasamanos en el perímetro de la plataforma
- 6) Cuarto de máquinas y dos grúas para mover lanchas
- 7) Entre otras áreas complementarias.

Edificación de dos niveles, que cuenta con:

- 8) Una plaza de acceso con pérgola, áreas verdes y de descanso.
- 9) Local para restaurante distribuido en dos niveles;
- 10) Dos baterías de servicios sanitarios;
- 11) Área para cocina para restaurante en segundo nivel;
- 12) Un cuarto eléctrico
- 13) Área para cilindro de gas propano
- 14) Área para equipo de bombeo



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

- 15) Área para descarga y acopio de desechos sólidos y orgánicos
- 16) Área en loza de tercer nivel para depósito de agua potable
- 17) Entre otras áreas complementarias.

Todas las anteriores instalaciones tienen conexión con el Malecón Turístico del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad el cual cuenta con 340 metros aproximados de longitud.

Descripción del Parque Nacional El Boquerón:

El Parque Nacional EL Boquerón está compuesto por las siguientes áreas:

- 1) Acceso principal peatonal y vehicular con caseta de cobro que incluye servicio sanitario
- 2) Estacionamiento vehicular No. 1 con 10 espacios, incluye mirador.
- 3) Estacionamiento vehicular No. 2 con 25 espacios
- 4) Sistema automatizado de cobro;
- 5) Una plaza central para acceso al Parque, con áreas verdes y una pérgola de madera.
- 6) Un Centro Interpretativo
- 7) Local para Sala de Lactancia
- 8) Dos baterías de servicios sanitarios distribuidas dentro del parque
- 9) Pasarela peatonal dentro del parque;
- 10) Áreas verdes con senderos peatonales
- 11) Tres áreas de camping en decks elevados
- 12) Cuatro miradores: Mirador de Cristal, Mirador Las Hortensias, Mirador Las Begonias y Mirador Astronómico.
- 13) Una Plaza de acceso al Mirador de Cristal
- 14) Un local comercial para coffee bar, incluye un servicio sanitario.
- 15) Área para cilindro de gas propano;
- 16) Cuatro locales para ventas de artesanías;
- 17) Área de juegos infantiles;
- 18) Una cisterna para agua potable y equipo de bombeo;
- 19) Un tanque de fosa séptica y pozo de absorción;
- 20) Un cuarto eléctrico;
- 21) Bodega general;
- 22) Un área de biodigestores y cuarto de rebombeo
- 23) Local para oficinas administrativas
- 24) Local para primeros auxilios;
- 25) Área para cajero automático
- 26) Cuarto para empleados;
- 27) Cuarto de acopio para desechos sólidos y orgánicos;
- 28) Un local para taller de mantenimiento
- 29) Plaza de descanso contiguo al mirador Las Hortensias
- 30) Área arrendada para una antena repetidora de un canal de televisión
- 31) Área arrendada para una estación de radio

CLÁUSULA QUINTA: ALCANCES Y SERVICIOS REQUERIDOS

La Contratista deberá cumplir sin limitarse, a las actividades siguientes:

- **Actividades Para Ejecutar:**

Para la preparación de la propuesta de oferta técnica – económica, el ofertante deberá considerar, sin limitarse a las actividades siguientes:



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

1. Deberá administrar de forma integral el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad, en todas las etapas que lo conforman (Con la salvedad de lo indicado para la Etapa II), aplicando la Normativa de Funcionamiento vigente como base y coordinando la presencia en el lugar, en horarios abiertos al público o cuando se demande su presencia. Los servicios deberán realizarse de lunes a domingo en horarios de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., distribuyendo al personal con el equipo completo los días lunes a viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 12:00 am; además, deberán de contar en horarios extraordinarios en fines de semana, días de asueto y festivos, con dos representantes que permanezcan a tiempo completo en el Complejo Turístico para atender las demandas y eventualidades de todo lo que pueda ocurrir en campo, así como emergencias que puedan surgir y que requieran de acciones y respuestas inmediatas, debiendo compensar posteriormente con horas de descanso al personal que laboró en dicho evento, generando equipos para turnos compensatorios.
2. Participar en la bitácora de campo del contratista de los Mantenimientos preventivos y correctivos del Complejo Turístico y de la empresa de seguridad privada, debiendo generar informes mensuales con un registro fotográfico de antes, durante y después, tomadas desde el mismo ángulo, incluyendo la fecha en que fueron tomadas, para que respalden la supervisión realizada y los controles administrativos y de funcionamiento del Complejo Turístico, así como coordinar, revisar y emitir opinión sobre el desempeño mensual realizado por las empresas o personas naturales involucradas en el Complejo Turísticos y remitir a la Dirección Administrativa dichos documentos, respetando las fechas estipuladas de entrega por CORSATUR.
3. Realizar visitas periódicas al interior de todos los locales arrendados, así como los locales entregados en convenio, para constatar el buen uso, funcionamiento y estado de los equipos y mobiliario entregados de acuerdo con inventario proporcionado por la Unidad de Activo Fijo de CORSATUR, así como la realización de mantenimiento de tipo preventivo y/o correctivo realizado por los mismos.
4. Verificar que se respeten las áreas a utilizar por los arrendantes del Complejo Turístico, de acuerdo con las delimitaciones estipuladas en los contratos suscritos con CORSATUR.
5. Coordinar la presencia permanente de la empresa de seguridad privada contratada por CORSATUR en el Complejo Turístico, asimismo la coordinación entre la PNC, POLITUR, Fuerza Naval, CAM del Puerto de La Libertad y otras para mantener el orden público dentro de las instalaciones.
6. Apoyarse con el equipo de seguridad privada y colectores, para llevar un estricto control del ingreso de usuarios y vehículos al Complejo, reflejando dichos datos en cuadros estadísticos mensuales.
7. Deberá gestionar con la empresa de seguridad privada, POLITUR, PNC y la Alcaldía del Puerto de La Libertad, evitar la comercialización y permanencia de ventas ambulantes no autorizadas dentro del Complejo Turístico.
8. Mantener frecuente comunicación con la AMPLL, PROTECCIÓN CIVIL, Casa de La Cultura, CAM, PNC, POLITUR, CENDEPESCA, CONAMYPE, AMP, FESASURF, AGUAPES, MIDES, MINSAL, MARN, GASTROLAB, ISTU; entre otras entidades públicas y privadas, para continuar con la relación en lo que se refiere a las diferentes actividades a realizar, y poder resolver eventualidades o problemas oportunamente.
9. Elaborar calendarización mensual de eventos, activaciones y otras actividades en las áreas del Complejo Turístico, cuando aplique.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

10. Velar que los inmuebles (locales, plazas, salones, estacionamientos, entre otros), sean entregados en perfecto estado por el usuario responsable, al final de cada evento celebrado.

11. Supervisar el mantenimiento preventivo y correctivo de las instalaciones y abastecimiento del servicio de gas propano en los tanques ubicados en las Etapas III - Plaza Gastronómica, Etapa IV Fuerza Naval y Etapa VI - Mercado del Mar.

12. Supervisar el cumplimiento de la Normativa de Funcionamiento del CTPLL vigente, para el adecuado uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios de todos los locales, contratistas, involucrados en convenios, así como de todos los diferentes usuarios en el interior del Complejo. En caso que los arrendantes falten al cumplimiento de la Normativa de Funcionamiento, la administración deberá informar inmediatamente al administrador de contrato para tomar las acciones detalladas en dicho Documento.
13. Reportar a CORSATUR lo antes posible, cualquier inconveniente encontrado en cuanto a deterioros se refiere, y resolverlo lo antes posible, tanto en las instalaciones de infraestructura como en el equipo y mobiliario existente.
14. Apoyo para la ejecución de gestiones de cobro mensuales para cada arrendatario en coordinación con el administrador de contrato y la unidad financiera de CORSATUR. Deberá reportar las irregularidades y plantear las medidas de acción al Administrador de Contrato asignado, para que estas sean resueltas oportunamente con el apoyo de la Unidad Jurídica.
15. Calcular los costos prorrateados por los consumos de servicios básicos cuando estos sean compartidos como en el caso de los locales del Centro de Negocios Turísticos, Edificio de la Fuerza Naval, locales de venta de minutas y algunos locales en Mercado del Mar.
16. Realizar lecturas de los medidores de agua potable en los locales arrendados, citando por ejemplo en la Plaza Gastronómica y Mercado del Mar, para luego emitir las respectivas notas de cobro correspondientes.
17. Realización de reuniones eventuales con los arrendatarios del Complejo Turístico, como medida de retroalimentación de acciones para el cumplimiento de la Normativa de Funcionamiento y para actividades programadas; incluyendo las diferentes capacitaciones en general.
18. Deberá mantener estrecho contacto con los presidentes de las cooperativas pesqueras y comercialización de mariscos, para mantener el adecuado ordenamiento y limpieza del área asignada para estacionar las embarcaciones, reparación de lanchas, reparación de redes, uso de bodegas y demás áreas asignadas.
19. Velar por la resolución integral de conflictos que se puedan presentar al interior del Complejo Turístico, apegándose a las disposiciones de la Normativa de Funcionamiento.
20. Gestionar y remitir a CORSATUR los Estados de Cuenta y documentos recibidos para pago de Impuestos Municipales, así como los Estados de Cuenta y facturas de los servicios básicos de agua potable y energía eléctrica de todas las etapas del Complejo Turístico.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

21. Asistir a las reuniones previa autorización de CORSATUR, dejando seguimiento de puntos tratados en ayudas memorias, las cuales se deberán anexar a los informes mensuales a presentar.
22. Participar con el apoyo de Protección Civil, en el plan para las rutas de evacuación al interior del Complejo Turístico en caso de emergencias (incendios, temblores, terremotos, etc.) y elaborar el plan de preparación contra desastres naturales (tormentas, huracanes, tifones, tsunamis, etc.), para la ejecución de estas, definiendo los canales de comunicación a seguir para este tipo de eventualidades, debiendo comunicar dicho plan a los usuarios involucrados en el CTPLL.
23. Remitir a la Unidad Financiera Institucional de CORSATUR, las facturas de cobro de los estacionamientos del Complejo Turístico para su respectivo control, debiéndose realizar dicha actividad una vez por semana.
24. La administración será la responsable de promover, concertar citas, mostrar y dar información a los posibles clientes potenciales para arrendar locales disponibles ubicados en todas las etapas del Complejo Turístico. Deberá elaborar un banco de datos y realizar el seguimiento respectivo de quienes soliciten la información, enviando la información de contactos el informe mensual a CORSATUR.
25. Brindar el apoyo y seguimiento técnico a los Convenios celebrados entre las instituciones involucradas con CORSATUR.
26. Inspeccionar, solicitar y supervisar las actividades de los mantenimientos preventivos y correctivos que se realicen en el interior del Complejo Turístico, haciendo énfasis en la seguridad industrial e higiene ocupacional, con el objetivo de evitar que ocurran accidentes laborales.
27. Realizar asignaciones de actividades que le pueda solicitar el Administrador del Contrato, ya sean las anteriores en el interior del Complejo Turística o fuera de este, siempre y cuando estén relacionadas a las actividades de servicios derivadas de estos Términos de Referencia.

CLÁUSULA SEXTA: ALCANCES Y SERVICIOS REQUERIDOS

La Contratista deberá cumplir sin limitarse, a las actividades siguientes:

- **Actividades Para Ejecutar:**

Para la preparación de la propuesta de oferta técnica – económica, el ofertante deberá considerar, sin limitarse a las actividades siguientes:

- a) Administrar de forma integral el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional El Boquerón, en todas las etapas que lo conforman (Con la salvedad de lo indicado para la Etapa II del CTPLL), aplicando como base la Normativa de Funcionamiento en el CTPLL y la Normativa de Funcionamiento del PNB vigentes, coordinando la presencia del personal administrativo en ambos inmuebles, durante los horarios abiertos al público y/o cuando se demande su presencia. Los servicios deberán realizarse de lunes a domingo en horarios de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., distribuyendo al personal con el equipo completo los días lunes a viernes 8:00 a.m. a 5:00 p.m. y sábado de 8:00 a.m. a 12:00 m; además, deberán de contar en horarios extraordinarios en fines de semana, días de asueto y festivos, con tres representantes que permanezcan a tiempo completo en el Complejo Turístico y un representante en el Parque Nacional El Boquerón, con el objetivo de atender las



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

demandas y eventualidades de todo lo que pueda ocurrir en campo, así como emergencias que puedan surgir y que requieran de acciones y respuestas inmediatas, debiendo compensar posteriormente con horas de descanso al personal que laboró en dicho horario, generando equipos para turnos compensatorios.

- b) Participar en las bitácoras de campo de los contratistas de los Mantenimientos preventivos y correctivos del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, así como en las bitácoras de campo de las empresas de seguridad privada que estén brindando el servicio en dichos inmuebles, para ello, deberán generar informes mensuales con el registro fotográfico de antes, durante y después, tomadas desde el mismo ángulo, incluyendo la fecha en que fueron tomadas, para que respalden la supervisión realizada y los controles administrativos y de funcionamiento del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, debiendo coordinar, revisar y emitir opinión sobre el desempeño mensual realizado por las empresas o personas naturales involucradas en dichos inmuebles y remitir a la Dirección Administrativa los documentos de respaldo, respetando las fechas estipuladas de entrega por CORSATUR establecidas en el contrato.
- c) Realizar visitas periódicas al interior de todos los locales arrendados, así como los locales entregados mediante convenio, contrato o cartas de entendimiento, para constatar el buen uso, funcionamiento y estado de los equipos y mobiliario entregados de acuerdo con inventario proporcionado por la Unidad de Activo Fijo de CORSATUR, así como la realización de mantenimiento de tipo preventivo y/o correctivo realizado por los mismos.
- d) Verificar que se respeten las áreas a utilizar por los arrendatarios de los locales en ambos inmuebles, de acuerdo con las delimitaciones estipuladas en los contratos suscritos con CORSATUR.
- e) Coordinar la presencia permanente de la empresa de seguridad privada contratada por CORSATUR en el Complejo Turístico y en el Parque Nacional EL Boquerón, asimismo la coordinación entre la PNC, POLITUR, Fuerza Armada, Marina Nacional, CAM, MARN y otras instituciones, con el objetivo de mantener el orden público, evitando al mismo tiempo la comercialización y permanencia de ventas ambulantes no autorizadas dentro de las instalaciones.
- f) Apoyarse con el equipo de seguridad privada y colectores, para llevar un estricto control del ingreso de usuarios y vehículos en ambos inmuebles, reflejando dichos datos en cuadros estadísticos mensuales.
- g) Mantener frecuente comunicación con la AMPLL, PROTECCIÓN CIVIL, Casa de La Cultura, CAM, PNC, POLITUR, CENDEPESCA, MARINA NACIONAL, FESASURF, AGUAPES, MIDES, MINSAL, MARN, GASTROLAB, ISTU, AMST, SEM-132, entre otras entidades públicas y privadas, para continuar con la relación en lo que se refiere a las diferentes actividades a realizar, y poder resolver eventualidades o problemas oportunamente.
- h) Coordinar la presencia permanente en el Parque Nacional El Boquerón, de los Guías de Turismo debidamente carnetizados por CORSATUR, para poder brindar atención adecuada a todos los visitantes.
- i) Elaborar calendarización mensual de eventos, activaciones y otras actividades que se programen realizar en las diferentes áreas de ambos inmuebles, cuando aplique.
- j) Velar que los inmuebles (locales, plazas, salones, estacionamientos, entre otros), sean entregados en perfecto estado por el usuario responsable, al final de cada evento realizado.
- k) Supervisar el mantenimiento preventivo y correctivo de ambos inmuebles dejando registro en las bitácoras de campo del contratista de cada inmueble.
- l) Supervisar el abastecimiento del servicio de gas propano en el Complejo Turístico, verificando al mismo tiempo que se le brinde por parte del proveedor el mantenimiento a los tanques e instalaciones de tuberías ubicadas específicamente en las Etapas III - Plaza Gastronómica, Etapa IV Marina Nacional, Etapa V Centro de Negocios Turístico y Etapa VI – Mercado del Mar.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

- m) Supervisar el cumplimiento de La Normativa de Funcionamiento del CTPLL vigente y de La Normativa de Funcionamiento del PNB, para el adecuado uso de las instalaciones por parte de los arrendatarios de todos los locales, contratistas, involucrados en convenios, así como de todos los diferentes usuarios en el interior de dichos inmuebles. En caso que los arrendatarios incumplan la Normativa de Funcionamiento en el CTPLL o La Normativa de Funcionamiento del PNB, la administración deberá informar inmediatamente al administrador de contrato para tomar las acciones establecidas contractualmente.
- n) Reportar a CORSATUR lo antes posible, cualquier inconveniente encontrado en cuanto a deterioros se refiere, y resolverlo lo antes posible, tanto en las instalaciones de infraestructura como en el equipo y mobiliario existente.
- o) Apoyo para la ejecución de gestiones de cobro mensuales para cada arrendatario en coordinación con el administrador de contrato y la unidad financiera de CORSATUR. Deberá reportar las irregularidades y plantear las medidas de acción al Administrador de Contrato asignado, para que estas sean resueltas oportunamente con el apoyo de la Unidad Jurídica.
- p) Calcular los costos prorrateados por los consumos de los servicios básicos en los locales arrendados, cuando estos sean compartidos como por ejemplo en el CTPLL en el caso de los locales ubicados en el Centro de Negocios Turísticos, Edificio de la Marina Nacional, locales de venta de minutas, algunos locales en Mercado del Mar, locales en el PNEB, entre otros.
- q) Realizar lecturas de los medidores de agua potable en los locales arrendados, citando por ejemplo los ubicados en el CTPLL en la Plaza Gastronómica, Mercado del Mar y Parque Nacional El Boquerón, para luego emitir las respectivas notas de cobro mensual correspondientes.
- r) Realización de reuniones eventuales con los arrendatarios de los inmuebles, como medida de retroalimentación de acciones para el cumplimiento de los documentos contractuales, para información de actividades programadas, invitación a capacitaciones, entre otros.
- s) En el CTPLL, deberá mantener estrecho contacto con los presidentes de las cooperativas pesqueras y comercialización de mariscos, para mantener el adecuado ordenamiento y limpieza de toda área asignada contractualmente, así como supervisar la ejecución frecuente la limpieza de las trampas de grasa, área de estacionamiento de lanchas, área de reparación de lanchas, área de reparación de redes, área de fileteado, adecuado uso de bodegas y demás áreas asignadas.
- t) Velar por la resolución integral de conflictos que se puedan presentar al interior de los inmuebles, apegándose a las disposiciones descritas en los documentos contractuales.
- u) Gestionar y remitir a CORSATUR los Estados de Cuenta y documentos recibidos para pago de Impuestos Municipales, así como los Estados de Cuenta y facturas de los servicios básicos de agua potable y energía eléctrica de todas las etapas del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón.
- v) Asistir a las reuniones que sean convocados, previa autorización de CORSATUR, dejando seguimiento en ayudas memorias sobre los puntos tratados, las cuales se deberán anexar a los informes mensuales a presentar.
- w) Participar con el apoyo de Protección Civil, en el plan para las rutas de evacuación al interior del Complejo Turístico y del Parque Nacional EL Boquerón en caso de emergencias (incendios, temblores, terremotos, etc.) compartiendo el plan de preparación contra desastres naturales (tormentas, huracanes, tifones, tsunamis, etc.), para la ejecución de estas, definiendo los canales de comunicación a seguir para este tipo de eventualidades, debiendo comunicar dicho plan a los usuarios involucrados en el ambos inmuebles.
- x) Remitir a la Unidad Financiera Institucional de CORSATUR, las facturas de cobro de los estacionamientos ubicados en el Complejo Turístico y en el Parque Nacional EL Boquerón para su respectivo control, debiéndose realizar dicha actividad una vez por semana.
- y) La administración será la responsable de promover, concertar citas, mostrar y dar información a los posibles clientes potenciales para arrendar locales disponibles ubicados



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

en todas las etapas del Complejo Turístico y del PNB. Deberá elaborar un banco de datos y realizar el seguimiento respectivo de quienes soliciten la información, enviando la información de contactos el informe mensual a CORSATUR.

- z) Brindar el apoyo y seguimiento técnico a los Convenios celebrados entre las instituciones involucradas con CORSATUR.
- aa) Inspeccionar, solicitar y supervisar las actividades de los mantenimientos preventivos y correctivos que se realicen en el interior de ambos inmuebles, haciendo énfasis en la seguridad industrial e higiene ocupacional, con el objetivo de evitar que ocurran accidentes laborales.
- bb) Realizar asignaciones de actividades que le pueda solicitar el Administrador del Contrato, ya sean las anteriores en el interior del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón o fuera de estos, siempre y cuando estén relacionadas a las actividades de servicios derivadas de estos Documentos de Solicitud.
- cc) En el marco del convenio entre CORSATUR y el Instituto de Bienestar Animal, realizar la compra de alimento para mascota el cual será repartido en los refugios que apoyan al IBA y los destinos turísticos para evitar el maltrato animal.

CLÁUSULA QUINTA: MEDIDAS A IMPLEMENTAR

La Contratista deberá tomar las medidas siguientes, sin limitarse a ellas:

1. Mantener el personal permanentemente en el sitio mientras dure el contrato, el cual deberá validar las bitácoras de campo a diario de los contratistas que brindan el servicio de mantenimiento preventivo y correctivo, servicio de seguridad privada y mantenimiento general de plantas de tratamiento en el Complejo Turístico. Posteriormente se le indicará al ganador, el personal autorizado para escribir en dichas bitácoras por parte de CORSATUR y por parte de las empresas contratadas.
2. Suministrar los recursos humanos capacitados, materiales, herramientas, mobiliario, equipos, maquinaria, medios de comunicación de forma ininterrumpida, entre otros que sean de vital importancia para el desarrollo de cada una de las actividades, de acuerdo con lo estipulado en los documentos contractuales.
Equipo de trabajo de campo: entregar a CORSATUR un registro de identificación con fotografía, de las personas que ejecutarán las actividades administrativas, la cual debe incluir el nombre completo, No. de DUI, cargo y el nombre de la empresa; según lo detallado en **ANEXO I - OFERTA ECONOMICA, F9. FORMULARIOS ANEXOS CORSATUR**, la empresa dotará de uniforme a su personal, el cual deberán portar durante las jornadas laborales mientras dure el contrato. Los trabajadores deberán dirigirse de manera apropiada al personal de CORSATUR y a todas las personas que circulen en los alrededores en ambos inmuebles; y no les estará permitido el consumo de bebidas embriagantes en el lugar de trabajo; el representante de CORSATUR solicitará el reemplazo inmediato de cualquier persona al servicio del contratista, si esta persona es inapropiada o negligente en el cumplimiento de sus funciones, o si se conduce de forma indebida a cualquier persona.
3. Herramientas, equipo y mobiliario: CORSATUR proveerá a la empresa contratada, el espacio físico necesario para la instalación de las oficinas Administrativas, dotándole de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable. La empresa contratada, deberá proveerse de forma ininterrumpida en ambos inmuebles mientras dure el contrato, de los siguientes servicios sin limitarse a ello: internet, telefonía móvil (equipo inteligente con la capacidad de realizar múltiples tareas, función multimedia, capacidad para enviar y recibir fotografías al instante, entre otros), papelería, equipo de cómputo (escritorio y laptops), router, fotocopidora, impresor, escáner, teléfono, muebles de oficina, cámaras digitales, baterías recargables y cargador, cinta métrica, entre otros que sean de vital importancia para el desempeño de sus labores. Deberá contar con un software



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

mínimo para realizar los reportes respectivos y para informarse sobre la infraestructura del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, que debe incluir, Office, AutoCAD y Adobe PDF.

La contratista deberá de identificar sus oficinas con la debida rotulación formal, además deberá de proveer carné de identificación con fotografía a todo su equipo de trabajo que deberán portar de manera diaria dentro de los inmuebles, identificándose como parte de la Administración, con el logo del Malecón o del PNB, además deberá dotar de herramientas de seguridad industrial como cascos, lentes protectores, guantes, entre otros.

Al finalizar el contrato, el contratista deberá entregar en buen estado las instalaciones que le fueron asignadas originalmente.

4. Higiene ocupacional y seguridad industrial: cumplir con condiciones de higiene ocupacional y seguridad industrial para protección de sus empleados, brindándoles al administrador del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, los inspectores de Campo y asistente, el equipo de acuerdo con el tipo de supervisión que se realice, tales como casco, chalecos reflectores, mascarillas para polvo y/o vapores, guantes, lentes de protección, arnés, botas, capas para la lluvia, entre otros, debiendo usar un tipo de zapato cerrado de seguridad. Todas las áreas que se encuentren en intervención de trabajos deberán ser delimitadas con cinta amarilla de precaución o cortaflujos. Así mismo, deberá considerar en su propuesta técnica, realizar dos jornadas de capacitación en temas de bioseguridad, seguridad y salud ocupacional y primeros auxilios con personal profesional o técnico en cada una de las áreas, dirigida a su personal en el marco del funcionamiento del inmueble.
5. Control y calidad: suministrar materiales nuevos y en cuanto al mobiliario y equipo deberán encontrarse en buenas condiciones. No se permitirá el uso de mobiliario y equipos averiados, rotos, extensiones de toma de corriente improvisadas y con cables deteriorados. La empresa contratada será responsable de cuidar y brindar mantenimiento preventivo y correctivo a los bienes e inmuebles sobre los que trabaja, y deberá reparar sin costo adicional, cualquier daño que por accidente, descuido o mala intención realice el personal en el área de influencia de ambos inmuebles.
6. Acopio y desalojo de materiales: mantener en ambos inmuebles mientras dure el contrato, el debido orden y limpieza de manera diaria, acopiando todos los materiales que resulten de la prestación del servicio, en los lugares asignados por el representante de CORSATUR, los cuales serán indicados junto con la orden de inicio. La empresa contratada, deberá suministrar a su equipo de trabajo, los utensilios básicos de higiene (papel higiénico, jabón, detergentes, entre otros.) que serán colocados en el servicio sanitario asignado para su uso.
7. Control de plagas, insectos y roedores (vectores): Deberá programar y ejecutar con el apoyo del Ministerio de Salud y la empresa contratada para el Mantenimiento del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, la campaña de fumigación por lo menos dos (2) veces al año, dentro del plazo contractual, dentro de las instalaciones de los inmuebles que así lo ameriten, siendo identificadas previamente en conjunto con el Administrador de contrato.
8. Inspecciones: CORSATUR, designará al personal técnico para realizar inspecciones rutinarias y parciales a los trabajos administrativos y tendrá acceso a la información relacionada con la administración cuando sea requerido.
9. Control de los inventarios: Deberá llevar un cuadro de control de materiales, mobiliario y equipos que se encuentran en resguardo en las bodegas del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón, anexándole un registro fotográfico.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CLÁUSULA SEXTA: RECURSOS HUMANOS Y FÍSICOS QUE PROPORCIONARÁ LA CONTRATISTA:

La Contratista deberá contar con la organización del personal necesaria para cumplir eficientemente con los servicios solicitados; siendo responsable de:

1. Proporcionar y disponer adecuadamente de una organización de profesionales, técnicos, administrativos y personal de apoyo, quienes contarán con todas las instalaciones necesarias, así como los medios de transporte y comunicación para cumplir eficientemente sus obligaciones.
2. El personal ejecutivo y administrativo que trabaje bajo el contrato a tiempo parcial será específicamente indicado.
3. Utilizará el personal calificado especificado en su Propuesta Técnica; no estará permitido realizar cambios, salvo por razones de fuerza mayor debidamente comprobadas. Para este efecto, el contratista deberá proponer al Contratante con un máximo de cinco (5) días hábiles, el cambio de personal, a fin de obtener la aprobación del mencionado cambio. El personal de cambio deberá ser igual o mejor que el inicialmente propuesto y por el cual la firma contratista obtuvo la calificación técnica.
4. El contratante podrá solicitar cambios del personal del contratista, en cualquier momento, cuando lo considere conveniente en beneficio de los trabajos contractuales.
5. Todo el personal asignado al contrato deberá ser con carácter de dedicación exclusiva, por el tiempo y en la oportunidad señalada en la propuesta técnica.
6. La incorporación de personal sin la autorización correspondiente, por parte del contratante, será motivo para no reconocer los pagos de dicho personal.

CLÁUSULA SÉPTIMA: INFORMES A PRESENTAR

La Contratista deberá, durante el plazo contractual, presentar los siguientes informes:

Informes mensuales:

La Contratista presentará informes mensuales en donde documente las actividades contractuales ejecutadas en ambos inmuebles durante ese período, mediante dos (2) ejemplares impresos originales y dos (2) archivos digitales (USB). Los informes a presentar, deberán ser entregados en los primeros cinco días hábiles posteriores a la terminación del período a reportar, debiendo contener como mínimo lo siguiente:

1. Portada
2. Índice
3. Informe técnico de la supervisión realizada en el Complejo Turístico y en el Parque Nacional El Boquerón, detallando la ejecución y cumplimiento de obligaciones mensuales de cada uno de los contratistas e involucrados en convenios vigentes.
4. Presentar breve descripción de cada una de las actividades realizadas, con fotografías de antes y después, tomadas desde el mismo ángulo. Dichas fotografías, deberán contener la fecha y hora en que fueron tomadas.
5. Control de asistencia del personal asignado para cada uno de los contratos de Administración, Mantenimientos y Seguridad privada, que se desarrollen en el Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y Parque Nacional El Boquerón.
6. Cuadro de control mensual del consumo de servicios básicos en los inmuebles.
7. Reporte estadístico del ingreso mensual de vehículos y turistas al Complejo.
8. Reporte del estado de pago por parte de arrendatarios del Complejo.
9. Ayudas memorias elaboradas durante el mes reportado.
10. Correspondencia recibida y enviada por la Administración del Complejo Turístico y del Parque Nacional El Boquerón



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

11. Adjuntar cuadro control de correspondencia. Dicha correspondencia deberá ser codificada por la Administración para control y seguimiento.
12. Gestiones de cobros realizados a cada arrendatario.
13. Formularios de control exigidos por la OSN para control del personal Administrativo y de Mantenimiento de los inmuebles.
14. Anexos:
 - 14.1 Hojas triplicadas de las bitácoras de campo del período reportado, de los siguientes contratos:
 - Servicio de: Mantenimiento preventivo y correctivo del CTPLL y del PNB
 - Servicio de: Mantenimiento preventivo y correctivo de las PTAR del CTPLL.
 - Servicios de vigilancia privada para el resguardo de los inmuebles de CORSATUR, Complejo Turístico del Puerto de La Libertad, Parque Nacional El Boquerón, Oficinas Centrales de CORSATUR.
 - 14.2 Copia de Planilla de pago del ISSS y AFP del personal involucrado en el proyecto debidamente pagadas.
 - 14.3 Información adicional solicitado por el administrador de contrato, para evidenciar el cumplimiento de los servicios prestados.

Acerca de los informes:

Los informes a presentar de las actividades en el tiempo contractual, deberán ser aprobados y encontrarse a entera satisfacción por el Administrador del Contrato, quien emitirá el acta de satisfacción respectiva de aceptación de los servicios, conforme corresponda. Todos los informes a presentar deberán estar acompañados de las respectivas notas de remisión, información contractual requerida en los Documentos de Solicitud y otras solicitadas por el Administrador de Contrato.

CORSATUR recibirá y revisará los diferentes informes detallados en los presentes Documentos de Solicitud y si hubiese observaciones se pronunciará en un plazo máximo de cinco (5) días y éstas deberán ser solventadas por parte del contratista en los próximos cinco (5) días posteriores a la notificación, fecha en la cual deberá entregar nuevamente el producto corregido. Dependiendo de la complejidad de las observaciones, el Administrador de Contrato podrá otorgar mayor tiempo para la superación de estas, debiendo notificar al proveedor por medio escrito.

CLÁUSULA OCTAVA: RESPONSABILIDADES DE LA CONTRATISTA

Son responsabilidad de la Contratista, sin limitarse a ellos de lo siguiente:

1. La calidad de los servicios que preste, de la idoneidad del personal a su cargo y de velar que la ejecución de los servicios se ejecute con óptima calidad.
2. Ejecutar de manera completa, buena calidad y a satisfacción de CORSATUR, los servicios solicitados en estos Términos de Referencia, cumpliendo con la programación propuesta en su oferta técnica, siguiendo la metodología descrita en la misma.
3. Presentar los documentos y garantías solicitadas en el tiempo estipulado y con la vigilancia requerida.

CLÁUSULA OCTAVA: RESPONSABILIDAD POR DEFICIENCIAS

Cuando el servicio mostrare alguna deficiencia, ésta será señalada por el administrador del contrato en nota, para que sea corregida dentro del plazo que fije prudencialmente, si la



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

deficiencia señalada no se corrige, se encontrare oculta alguna otra, o se generen daños y perjuicios en contra de la institución en virtud de una mala ejecución contractual ya sea por dolo o negligencia de su personal, los cuales no puedan ser subsanados; serán resarcidos por La Contratista pudiendo hacerse efectiva la garantía de Cumplimiento de Contrato

CLÁUSULA NOVENA: FUENTE DE FINANCIAMIENTO

La prestación de los servicios objeto de este contrato, serán financiados con fondos provenientes de la Contribución Especial, con aplicación a las cifras presupuestarias correspondientes al año 2024, para lo cual CORSATUR realizará los trámites respectivos ante el Ministerio de Hacienda.

No obstante, podrá existir durante la ejecución de los contratos cambios internos en la disponibilidad presupuestaria, por lo tanto, en la operatividad para hacer efectivo, el pago de cada uno de los servicios objeto de este contrato, podrá pagarse de una fuente de financiamiento diferente a la establecida en el párrafo anterior (contando con la disponibilidad presupuestaria). Si fuese el caso

CLÁUSULA DECIMA: PRECIO

El valor del contrato podrá ascender hasta la suma de CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR (US\$108,238,18) incluyendo IVA, que incluye el porcentaje correspondiente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio.

CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: FORMA DE PAGO

Los pagos se realizarán en la Tesorería Institucional de CORSATUR dentro los sesenta días calendario posteriores al retiro de Quedan, salvo caso fortuito o fuerza mayor, para lo cual la Contratista deberá haber presentado en la Dirección Financiera la original de la respectiva acta de Recepción a Satisfacción del servicio prestado, firmada y sellada por la Administradora del Contrato y documento tributario emitido a nombre de la Corporación Salvadoreña de Turismo, en la cual se detallara el 1% de IVA retenido. Los pagos también podrán realizarse a través de transferencias bancarias, siempre y cuando así lo solicite La Contratista, mediante la presentación de autorización.

La contratista será sujeto a las retenciones que especifica las leyes y normas vigentes en esta materia en El Salvador.

Las opciones de forma de pago son las siguientes:

PAGO ELECTRÓNICO

Es necesario que la contratista presente a la institución contratante cualquiera de las siguientes alternativas:

- Cuenta bancaria con el que la institución contratante, realice la mayoría de sus operaciones financieras.
- Cuenta bancaria de cualquier banco que la institución establezca como opción

Para el caso del PAGO ELECTRÓNICO el proveedor deberá presentar la Declaración de Cuentas Bancarias que se le remitió con la adjudicación. (Esto es para asegurar que no haya errores en los números de cuenta o nombre del titular de las cuentas proporcionadas para pago).

PAGO CON CHEQUE



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

- Cualquier instrucción de pago a cuenta de otros bancos que no sean el banco indicado por la institución contratante.
- Cualquier proveedor que opte por esta vía de forma voluntaria.

La contratista, en su notificación de adjudicación se le adjuntará la Declaración de Cuenta Bancaria Jurada para que la complete. Esto para asegurarnos que no haya errores en los números de cuenta o nombre del titular de las cuentas proporcionadas para pago. Luego con la información proporcionada se procederá a elaborar el Contrato. La contratista dispondrá de [3 días] hábiles, a partir del día siguiente de la notificación, para enviar la información arriba solicitada; de no hacerlo la institución contratante podrá proceder a su criterio y respetando lo establecido en la ley y sus políticas de compras adjudicar a la segunda mejor evaluada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: PLAZO

El plazo de ejecución del contrato será del día uno de abril de dos mil veinticuatro hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro.

CLAÚSULA DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

La Contratista rendirá por su cuenta y a favor de CORSATUR, Garantía de Cumplimiento de Contrato, de acuerdo con el siguiente detalle:

Monto	DIEZ MIL OCHOCIENTOS VEINTITRES DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON OCHENTA Y UN CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ (10,823.81), equivalente al diez por ciento del valor total del contrato.
Vigencia	El plazo de vigencia será a partir de la fecha de la orden de inicio hasta el treinta y uno de marzo de dos mil veinticinco con el objeto de garantizar que la Contratista cumpla debidamente con todas las obligaciones contractuales.
Plazo para presentar Garantía	La Contratista presentará esta Garantía en la UCP de CORSATUR dentro los diez (10) días HÁBILES siguientes a la fecha de entrega de la copia de este contrato debidamente firmado por ambas partes. Este documento será presentado con nota escrita de remisión.

Esta Garantía deberá ser ampliada por la Contratista, de acuerdo a las prórrogas concedidas o a las modificaciones otorgadas, si las hubiere. La garantía se otorgará de acuerdo a lo establecido al artículo ciento veintiséis de la Ley de Compras Públicas; las únicas formas de Garantía aceptables serán: aceptación de órdenes de pago, cheques certificados, certificados de depósito y bono de prenda para el caso de bienes depositados en almacenadoras de depósito, en sustitución de las garantías antes mencionadas, solicitar o aceptar otros instrumentos que aseguren el cumplimiento de las obligaciones, tales como: aceptación de órdenes irrevocables de pago, pagaré, prenda sobre certificados de inversión, certificados fiduciarios de participación, valores de titularización y otro tipo de títulos valores.

Los bancos, las sociedades de seguros y afianzadoras extranjeras, las sociedades de garantías recíprocas, podrán emitir garantías, siempre y cuando lo hicieren por medio de alguna de las instituciones del sistema financiero, actuando como entidad confirmadora de la emisión. Las compañías que emitan las referidas garantías deberán estar autorizadas por la Superintendencia del Sistema Financiero de El Salvador y ser aceptadas por la institución contratante.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

La administración del contrato estará a cargo de la arquitecta Marta Estela Santos de Valdivieso, Especialista en Infraestructura Turística de la Dirección Administrativa, quien será el encargado de dar seguimiento a su ejecución rigiéndose por lo establecido en la LCP; Ley de Ética Gubernamental; asimismo dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 161 de la LCP en cuanto a las responsabilidades de los administradores de Contrato; quien será responsable de:

1. Actuar en representación de CORSATUR en la ejecución del contrato y son la contraparte de ICIVIL INFRAESTRUCTURA, S A de C.V.
2. Dar seguimiento a su ejecución rigiéndose por lo establecido en la LCP, Ley de Ética Gubernamental; y por la normativa que al efecto emita la DINAC; asimismo dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 161 de la LCP en cuanto a las responsabilidades de los administradores de Contrato.

La Administradora de Contrato verificará que los resultados que se obtengan de la ejecución del contrato, debiendo dar por escrito su visto bueno a través de la hoja de satisfacción y en caso de cualquier incumplimiento deberá informar por escrito a la UCP.

La Administradora de contrato supervisará la prestación del servicio y de existir algún cambio u observación, la hará saber de inmediato a la Contratista para su aplicación. La Administradora de Contrato está facultada para comisionar por escrito a un integrante de su misma Dirección, para que en su ausencia realicen las funciones asignadas. La delegación de esta función no exime a La Administradora de contrato de las responsabilidades inherentes al nombramiento.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: MODIFICACIÓN EN CONTRATO

Las modificaciones de los contratos se regirán según lo establecido en el Art. 158 de la LCP; el cual establece: *surgidas en la ejecución contractual serán solicitadas y validadas por el administrador del contrato y demás áreas técnicas que se estimen pertinentes, serán tramitadas por la UCP y aprobadas por la autoridad competente respectiva que adjudicó el procedimiento de adquisición del cual derivan.*

En los casos que la contratista sea el que solicita modificación contractual, la administradora de contrato emitirá una opinión técnica sobre la procedencia o no de la modificación.

El monto de las modificaciones a realizar no podrá exceder en incrementos del veinte por ciento del monto original del contrato, realizada en una o varias modificaciones. En casos excepcionales donde se justifique la necesidad se podrá aumentar el límite del porcentaje anterior; además, en los casos cuando la falta de la obra, bien, servicio o consultoría, o la no ejecución en el tiempo oportuno genere una afectación al interés público, o resulte más oneroso para la institución contratante realizar una nueva contratación, debiendo emitir opinión técnica la administradora del contrato y los demás actores que se establezcan acorde a la naturaleza del objeto contractual, lo cual deberá ser debidamente razonado y aprobado por la autoridad competente.

En todos los casos de modificaciones contractuales, se prohíbe realizarlas sin sustentar debidamente que se efectúan por circunstancias imprevistas surgidas en la ejecución.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PRORROGA A CONTRATOS

Los contratos de suministros de bienes y servicios de no consultoría podrán prorrogarse en su totalidad o según la necesidad, por una sola vez y por un periodo igual o menor al pactado inicialmente, previo a su vencimiento, con causa justificada por la administradora de contrato, y aprobación del contratista; Art. 159 de la LCP.

Aprobada la prórroga, cuando se trate de contratos bastará con el acuerdo o resolución mediante el cual fue aprobada, sin ser necesario suscribir el documento de prórroga. No podrán prorrogarse contratos con incumplimientos atribuibles al contratista. Se solicitará informe a la administradora de contrato.

En casos excepcionales, previa aprobación de la autoridad competente, estos contratos podrán ser prorrogados por un periodo adicional, igual o menor al prorrogado inicialmente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: CESIÓN

Queda expresamente prohibido a la Contratista ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato Salvo autorización expresa del CORSATUR la contratista no podrá transferir o ceder a ningún título, los derechos y obligaciones que emanen del presente contrato. La transferencia o cesión efectuada sin la autorización antes referida dará lugar a la caducidad del contrato, procediéndose además a hacer efectiva la garantía de cumplimiento de contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO

El presente contrato se interpretará de conformidad a sus cláusulas, a la LCP, LPA, leyes promulgadas a la fecha y los principios del Derecho Administrativo y al derecho común.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: CONFIDENCIALIDAD

La contratista se compromete a guardar la confidencialidad de toda información revelada por CORSATUR, independientemente del medio empleado para transmitirla, ya sea en forma verbal o escrita, y se compromete a no revelar dicha información a terceras personas, salvo que CORSATUR lo autorice en forma escrita. La Contratista se compromete a hacer del conocimiento únicamente la información que sea estrictamente indispensable para la ejecución encomendada y manejar la reserva de la misma, estableciendo las medidas necesarias para asegurar que la información revelada por CORSATUR se mantenga con carácter confidencial y que no se utilice para ningún otro fin. La Contratista ni su personal, podrán revelar, ninguna información confidencial o de propiedad de CORSATUR, a la que haya tenido acceso en función del desarrollo del servicio y que haya obtenido por la ejecución del contrato, sin el previo consentimiento por escrito de CORSATUR, so pena de ejercitar las acciones legales correspondientes en su contra además de recaer en las multas por prácticas desleales del Art. 179 de la LCP.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: SANCIONES Y MULTA POR MORA.

La máxima autoridad de cada institución será la autoridad competente para resolver conforme al debido proceso, sobre la imposición de sanciones y extinción de contratos. Excepto en el caso de penalidades contractuales por incumplimientos, las que por su misma naturaleza se aplicarán conforme lo establezcan los documentos de solicitud y demás instrumentos contractuales. Art. 174 LCP.

MULTA POR MORA.

Conforme al Artículo 175 de la LCP, cuando el Contratista incurriese en mora en el incumplimiento de sus obligaciones contractuales por causas imputables al mismo, podrá imponerse, previo el debido proceso, el pago de una multa y por mora por cada día calendario de retraso.

Se entiende por mora el cumplimiento extemporáneo o tardío de las obligaciones, por causas atribuibles al contratista. Para el cálculo de la multa por mora, se deberá considerar el lapso transcurrido entre la fecha de cumplimiento consignada en el contrato y la fecha en que se realizó dicho cumplimiento de forma tardía.

Para cuantificar la multa a imponer, se tomará en consideración únicamente los porcentajes establecidos a continuación:

- 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 en 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.

La multa mínima a imponer en incumplimientos en los contratos u órdenes de Compra cuyo monto exceda los DIEZ MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA derivados de todos los métodos de contratación, será por el equivalente de un salario mínimo del sector comercio vigente, cuando el monto del contrato o la orden de compra sea inferior al antes mencionado, la multa mínima a imponer en caso de incumplimiento por mora será por el equivalente del 50% de un salario mínimo del sector comercio vigente.

El procedimiento a seguir para la imposición de la multa por mora será conforme lo dispuesto en la Ley de Procedimientos Administrativos.

Alcanzado el monto que determina la caducidad del contrato equivalente al 15% regulado en esta Ley, se podrá seguir el procedimiento de extinción contractual y no la multa.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

En caso de incumplimiento La Contratista expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la LCP, Art 155; 174 y 175.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: RESPONSABILIDAD POR DAÑOS O PERJUICIOS

La Contratista asumirá la completa responsabilidad incurrida por cualquier daño y perjuicio en los que pueda incurrir legalmente derivado del contrato o bajo cualquiera otro acuerdo o documentos relacionados con sus obligaciones contractuales. La Contratista asumirá la completa responsabilidad y obligación incurridas por cualquier reclamo, pérdida, costos, gastos, daños, agravios, acciones legales, que puedan ser presentados por CORSATUR en contra del Contratista, sus empleados, abastecedores o subcontratistas.

La Contratista mantendrá indemne y liberará tanto a CORSATUR, como a sus representantes, funcionarios y demás empleados, de toda pérdida, reclamo, demanda, pago, litigio, acciones, juicio o sentencia de toda clase y naturaleza, que pudiera incoarse o dictarse contra de CORSATUR, sus representantes, funcionarios y demás empleados, por cualquier acto u omisión del Contratista, sus agentes, subcontratistas o empleados en la ejecución del contrato, siempre que los reclamos se refieran al servicio objeto del contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS.

En aplicación de lo dispuesto por el artículo 163 LCP, para resolver las diferencias o conflictos que surgieren de la ejecución del presente contrato, la cual se llevará a cabo mediante arreglo directo y sede judicial, salvo casos excepcionales y pacto expreso de sometimiento a arbitraje, en cuyo caso observará la ley de la materia.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: CADUCIDAD

De acuerdo con lo regulado en el Art. 167 de la LCP: La caducidad es una forma anticipada de terminación contractual, procede ante las siguientes situaciones:

- a) Incumplimiento de una o algunas de las obligaciones del contrato por causa imputable al contratista.
- b) Determinación de realización de una 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 8% del valor total de contrato, incluyendo en su caso modificaciones posteriores.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: MUTUO ACUERDO

Las partes podremos 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, 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.



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

De realizar el mutuo acuerdo, previo acuerdo entre las partes, se procederá a otorgar el documento respectivo, en escritura pública, en documento privado debidamente reconocido ante notario.

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: PRIMACÍA DE LA LEY DE COMPRAS PÚBLICAS

Las partes nos adherimos a lo establecido en el Art.-190 de la LCP, la cual establece: Las disposiciones de esta Ley que tiene el carácter de especial, prevalecerán sobre cualquier Ley de carácter general o especial que la ~~contrarie~~. Para su derogación, modificación o exclusión, se la deberá mencionar en forma expresa.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA: JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE

Las partes nos sometemos a la legislación salvadoreña vigente y en caso de acción judicial señalamos como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a la jurisdicción de cuyos tribunales nos sujetamos; renunciando a cualquier otra a que tuvieran derecho. En caso de acción judicial el depositario de los bienes que se embarguen será nombrado por CORSATUR sin la obligación de rendir fianza.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA: NOTIFICACIONES

Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas únicamente cuando sean realizadas por escrito, para lo cual las partes señalamos como lugar y medios para recibir notificaciones los siguientes:

CORSATUR: Edificio Century Tower, nivel 10, Blvd. Sergio Vieira de Mello #243, Colonia San Benito, San Salvador. Teléfono 2241-3200. Correo electrónico: jchavez@corsatur.gob.sv

ICIVIL INFRAESTRUCTURA, S.A. de C.V.: Final 83 Avenida Sur, Pasaje "A", número 11, Colonia Escalón, San Salvador. Tel: 2562-0608, correo electrónico: icivil@outlook.es

Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente instrumento, firmamos en la ciudad de San Salvador, a los veintidós días del mes de marzo de dos mil veinticuatro.

En la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día veintidós de marzo de dos mil veinticuatro.
Ante mí, HÉCTOR ALBERTO RODRÍGUEZ CEA, Notario, del domicilio de San Salvador, comparecen:
GRACIELA ALEJANDRA DURÁN DE CRISTALES,



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

, a quien conozco
e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número:
, y Número de Identificación Tributaria

; actuando en mi calidad de Directora Ejecutiva de la
CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO, que puede abreviarse **CORSATUR**, Institución
Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación
Tributaria ; que en
el curso de este contrato será referida como **"LA CONTRATANTE"**; y **ROLANDO RAFAEL
BARRIENTOS CALERO**,

; portador de mi Documento Único de Identidad número
, y con Número de Identificación Tributaria

; actuando en nombre y en representación
en su calidad de Administrador Único Propietario y por ende Representante Legal de **ICIVIL
INFRAESTRUCTURA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **ICIVIL
INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V.**, con Número de Identificación
Tributaria ; y que en el

transcurso de la presente acta se denominará **"LA CONTRATISTA"**; personería de los comparecientes
que más adelante relacionaré; y **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las obligaciones y firmas
que calzan el documento que antecede, en la calidad en que comparecen; así también me dicen
que en ese mismo carácter reconocen todos los conceptos vertidos en tal documento, que consta
de doce hojas, por medio del cual se celebra el contrato proveniente de la Licitación Competitiva de
Servicios **LCS CERO CINCO/DOS MIL VEINTICUATRO**, cuyo objeto son los **"Servicios de
Administración General del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional el
Boquerón, abril- diciembre, año dos mil veinticuatro"**. El plazo del contrato será desde el uno de
abril hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil veinticuatro; el precio del contrato podrá ascender
hasta la suma de **CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS
ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR** cantidad que incluye
el porcentaje correspondiente al Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de
Servicios, Pagadero conforme a los términos contractuales vigentes En el contrato se estipulan otras
cláusulas para asegurar el fiel cumplimiento del mismo. **DOY FE: I)** Que las firmas que se han
relacionado son **"AUTÉNTICAS"** por haber sido puestas de su puño y letra por los comparecientes a
mi presencia, quienes ratifican los restantes términos del contrato aludido, otorgado en esta ciudad
y en esta misma fecha. **II)** De ser legítima y suficiente la personería con que actual la Licenciada
Alejandra Durán de Cristales, por haber tenido a la vista: a) Certificación extendida por la Directora
Presidenta del Acuerdo número tres mil ciento noventa y seis - trescientos ochenta y siete/ dos mil
veinte, de sesión de Junta Directiva de la Corporación Salvadoreña de Turismo, celebrada el día siete
de septiembre de dos mil veinte, por el cual se nombra a la Licenciada Graciela Alejandra Durán de
Cristales en el cargo de Gerente General, quedando facultada para ejercer todas las funciones
inherentes al cargo; y b) Certificación extendida por la Directora presidenta del Acuerdo número tres
mil ciento noventa y siete- trescientos ochenta y siete / dos mil veinte, de sesión de Junta Directiva
de la Corporación Salvadoreña de Turismo, celebrada el día siete de septiembre de dos mil veinte,
por el cual establece las funciones de la licenciada Alejandra Durán de Cristales como Gerente
General de **CORSATUR**; c) Certificación extendida por la Directora presidenta del Acuerdo número
tres mil trescientos ochenta y ocho- cuatrocientos veintitrés / dos mil veintidós, de sesión de Junta
Directiva de la Corporación Salvadoreña de Turismo, celebrada el día once de enero de dos mil
veintidós, por el cual se aprobó la nueva estructura organizativa y operativa de **CORSATUR**, y se
nombra a la licenciada Alejandra Durán de Cristales como Directora Ejecutiva de **CORSATUR**, d)
Acuerdo de Junta Directiva número **TRES MIL QUINIENTOS TREINTA Y SEIS** de la sesión de junta



CORPORACIÓN SALVADOREÑA DE TURISMO

CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES/ DOS MIL VEINITRES; de fecha veinte de marzo de dos mil veintitrés; por medio del cual, se aprobó de conformidad al artículo diecisiete y dieciocho de la Ley de Compras Públicas, la facultad para la Directora Presidenta o Directora Ejecutiva la competencia para emitir los actos administrativos de los procesos de compras públicas, todas las competencias serán delegables; e) Resolución número CINCUENTA Y CINCO/DOS MIL VEINTICUATRO; de Adjudicación del proceso de Licitación Competitiva de Servicio; de fecha veinte de marzo de dos mil veinticuatro; mediante el cual adjudica la contratación de **"Servicios de Administración General del Complejo Turístico del Puerto de La Libertad y el Parque Nacional el Boquerón, abril- diciembre, año dos mil veinticuatro"**; a la contratista **"ICIVIL INFRAESTRUCTURA, S.A. DE C.V."**; hasta por un monto de **CIENTO OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CON DIECIOCHO CENTAVOS DE DÓLAR; III)** De ser legítima y suficiente la personería con que actúa el Ingeniero Rolando Rafael Barrientos Calero por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la sociedad ICIVIL INFRAESTRUCTURA, S.A. de C.V., celebrada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las ocho horas con treinta minutos del día veinticuatro de noviembre de dos mil nueve, ante los oficios del Notario Marco Tulio Orellana Vides, y de la que consta que su denominación y naturaleza son los expresados, que su plazo es por tiempo indeterminado, su domicilio será la ciudad de San Salvador; que dentro de sus finalidades se encuentra el ejercicio del comercio, la industria y la prestación de servicios, que la representación legal y el uso de firma social recaen sobre el Administrador Único Propietario, inscrita en el Registro de Comercio al número VEINTINUEVE del Libro DOS MIL QUINIENTOS DOCE del Registro de Sociedades, con fecha veintidós de enero de dos mil diez; b) Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la Sociedad, expedida por la Directora Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas Nancy Abigail Mejía, de la cual consta que en el punto único del acta número veintiséis de Junta General Ordinaria de Accionistas, de fecha cinco de mayo de dos mil veintidós, se acordó nombrar al administrador único propietario y suplente resultando electo el compareciente, como Administrador Único Propietario para el período de TRES AÑOS a partir del día de la inscripción de la credencial, correspondiéndole la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social; dicha credencial se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y SEIS del Libro CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTINUEVE del Registro de Sociedades, con fecha nueve de septiembre de dos mil veintidós. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de dos hojas; y leída que se la hube, íntegramente en un solo acto ininterrumpido, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.

