

CONTRATO No. 10/2019

NOSOTROS: CARLOS ALBERTO RAMOS RODRÍGUEZ, de [REDACTED] años de edad, Licenciado en [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación del Ministerio de Economía de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo número [REDACTED] de este Ramo, de fecha [REDACTED] [REDACTED] mediante el cual y de conformidad al Artículo dieciocho inciso segundo de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, se me designa para firmar los contratos institucionales de adquisición que no excedan el monto de Libre Gestión incluyendo los de arrendamiento, que en el transcurso del presente instrumento me denominaré la "**ARRENDATARIO**" o "**MINEC**" por una parte y por la otra, **CÉSAR CATANI PAPINI**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en mi calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad **PREMA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **PREMA, S.A. DE C.V.**, del domicilio de [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] y que en el transcurso de este instrumento me denominaré el "**ARRENDANTE**"; y en los caracteres dichos, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento de un inmueble, ubicado en *treinta y siete Avenida Norte y Alameda Roosevelt, número ciento catorce, Colonia Flor Blanca, San Salvador, para el funcionamiento de las oficinas administrativas y atención ciudadana del Centro de Atención por Demanda CENADE Sede Central y Sede territorial*; contratación autorizada por medio de Resolución número [REDACTED] siendo entendido y aceptado que este Contrato se antepone a toda comunicación previa, entendimiento de acuerdo, ya sean verbales o escritos entre las partes. En caso de ambigüedad, duda o discrepancia en la interpretación del Contrato y otros documentos contractuales, prevalecerá el texto de este Contrato, el cual se encuentra sujeto a las siguientes cláusulas: **I. OBJETO DEL CONTRATO**. El objeto del presente instrumento es el arrendamiento de un inmueble, para instalar oficinas del Centro de Atención por Demanda CENADE Sede Central y Sede territorial, ubicada en *treinta y siete Avenida Norte y Alameda Roosevelt, numero ciento catorce, Colonia Flor Blanca, San Salvador*. **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO**. 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 - 2019, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El precio total del arrendamiento será de **SESENTA Y SIETE**

MIL OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$67,800.00), los cuales se cancelarán mediante doce cuotas mensuales correspondientes a los meses de enero hasta el treinta y uno de diciembre del presente año, por la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$5,650.00) cada una. La Arrendante presentará la factura de Consumidor Final a la Administradora de Contrato, para que ésta la remita a la Gerencia 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. **III. PLAZO DEL CONTRATO.** El plazo del presente Contrato será a partir del mes de enero hasta el treinta y uno de diciembre del presente año. **IV. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** 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 de la Arrendante; es entendido que pertenecen al Ministerio de Economía, las instalaciones desmontables y mejoras que se efectúen en el inmueble, 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 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 recibe, 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 la cláusula 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). **V. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.** La Arrendante se obliga a: **a)** Entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos como son agua, luz, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funciona; **b)** La Arrendante se compromete a realizar las reparaciones por daños estructurales mayores del local, por ejemplo: paredes, tuberías, techo, suelo y cualquier otro desperfecto que por el transcurso del tiempo se haya deteriorado. **VI. CESIÓN.** Queda expresamente prohibido al Arrendatario traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente Contrato. La trasgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del Contrato. **VII. GARANTÍA.** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente Contrato, la Arrendante otorgará a favor del ESTADO Y GOBIERNO DE EL SALVADOR EN EL RAMO DE ECONOMÍA, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por medio de un pagaré equivalente al diez (10%) por ciento contratado, el cual tendrá vigencia durante el plazo del Contrato y deberá entregarse a la GACI del Ministerio de

Economía, dentro de los diez días hábiles posteriores a la fecha en que reciba copia del Contrato formalizado. En caso de incumplimiento del Contrato, el MINEC hará efectiva dicha garantía por las causales siguientes: a) Incumplimiento del plazo contractual injustificado; b) Cuando la Arrendante no cumpla con lo establecido en el presente Contrato y demás documentos contractuales; c) Cuando la Arrendante no cumpla con las penalizaciones establecidas por el incumplimiento a este Contrato. **VIII. OTRAS ESTIPULACIONES.** a) Ambas partes contratantes quedan obligadas a respetar el presente Contrato mientras esté vigente, inclusive aquellos a quienes se transfiere a título lucrativo u oneroso el derecho de la Arrendante, y estará obligado a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, etc. del inmueble motivo del Arrendamiento; b) Si cambiare de dueño el referido inmueble, el pago del arriendo se hará al nuevo propietario, a partir de la fecha en que éste presente al Arrendatario, la escritura pública de Compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz respectiva; c) Si la Arrendante no diere cumplimiento a lo establecido en la Cláusula V, el Arrendatario se reserva el derecho de hacer tales reparaciones por su cuenta y deducir el valor de las mismas de los cánones del arrendamiento o desocupar el inmueble, haciendo responsable a la Arrendante por los perjuicios de cualquier naturaleza que esta situación pudiera ocasionar al MINEC. **IX. MODIFICACIÓN.** El presente Contrato podrá ser modificado antes del vencimiento de su plazo original, debiendo emitir el Arrendatario la correspondiente Resolución Modificativa, y la Arrendante en caso de ser necesario, modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato según lo indique el Arrendatario y formará parte integral de este Contrato. **X. DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** Forman parte de este Contrato y se tienen por incorporados al mismo, con plena aplicación en lo que no se opongan al presente Contrato, la oferta de la Arrendante y aceptación del servicio por parte del Arrendatario. **XI. ADMINISTRADORA DE CONTRATO.** De conformidad al artículo 82 Bis de la LACAP, y artículo 74 de su Reglamento, la administración de este Contrato estará a cargo de la Licenciada Alicia María Alvarenga Barrios, Coordinadora Administrativa de CENADE, quien será la responsable de la buena marcha y cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Contrato, debiendo informar a la GACI cualquier inconformidad, a efecto de hacer efectiva la aplicación de las sanciones. **XII. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del Contrato, las partes los solucionarán amigablemente por medio de arreglo directo. Agotado ese procedimiento, y si la controversia persiste, se sujetará a sede judicial, señalando para tal efecto como domicilio especial el de esta ciudad, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo a la Arrendante, el Arrendatario nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren, quien lo releva de la obligación de rendir fianza, comprometiéndose la Arrendante a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales, aunque no hubiere condenación en costas. **XIII. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales, siempre y cuando no concurra otra causa de terminación imputable a la Arrendante o Arrendatario, y que razones de interés público hagan innecesario o inconveniente la vigencia de este contrato, debiendo en tal caso emitirse la Resolución de Terminación correspondiente. **XIV. LEGISLACIÓN APLICABLE.** Para los efectos jurisdiccionales de este Contrato, las partes se someten a lo regulado por la Ley de Inquilinato, normas del Derecho Común y la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, en cuanto le fuere aplicable. **XV. 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 la Arrendataria: Ministerio de Economía, GACI, 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:

[Redacted] sí 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 la ciudad de San Salvador, a los tres días del mes de enero de dos mil diecinueve.





Carlos Alberto Ramos Rodríguez
Designado de la señora Ministra de Economía



César Catani Papini
Arrendante

PREMA, S. A. DE C. V.

En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas con veinte minutos del día tres de enero de dos mil diecinueve. ANTE MI, **CARLOS MARIO GODÍNEZ FLORES**, Notario de este domicilio, comparece **CARLOS MARIO GODÍNEZ FLORES**, Notario de este domicilio, comparece: **CARLOS ALBERTO RAMOS RODRÍGUEZ**, de [Redacted] años de edad, Licenciado en [Redacted] del domicilio de [Redacted] departamento de [Redacted] persona de mi conocimiento y que identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [Redacted] y Número de Identificación Tributaria [Redacted] actuando en nombre y representación del Ministerio de Economía de la República de El Salvador, con Número de Identificación Tributaria [Redacted] [Redacted] personería que se legitima por medio del Acuerdo Ejecutivo número [Redacted] de este Ramo, de fecha [Redacted] [Redacted] mediante el cual y de conformidad al Artículo dieciocho inciso segundo de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, se le designa para firmar los Contratos institucionales de adquisición que no excedan el monto de Libre Gestión incluyendo los de Arrendamiento, que en el anterior instrumento se denominó la "ARRENDATARIO" o "MINEC" por una parte y por la otra, el señor **CÉSAR CATANI PAPINI**, de [Redacted] años de edad, [Redacted] [Redacted] de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [Redacted] y Número de Identificación Tributaria [Redacted] actuando en su calidad de [Redacted]



Director Presidente y Representante Legal de la Sociedad **PREMA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse, **PREMA, S.A. DE C.V.**, del domicilio de [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] personería que es legítima y suficiente, tal como lo acredita por medio de: a) Escritura Pública de Constitución de la Sociedad otorgada en esta ciudad, a las [REDACTED] [REDACTED] ante los oficios notariales del doctor [REDACTED], e inscrita en el Registro [REDACTED] al número [REDACTED] [REDACTED] e la que consta que la naturaleza, el domicilio y la denominación de la Sociedad son los anteriormente expresados, que su plazo es indeterminado contado a partir de la fecha de inscripción de la escritura constitutiva en el Registro de Comercio; que la administración de la Sociedad corresponde a una Junta Directiva, cuyos miembros duran en sus funciones tres años; que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social de la sociedad corresponden al Director Presidente, b) Escritura Pública de Aumento de Capital Mínimo y Reorganización del Pacto Social de la Sociedad, otorgada en esta misma ciudad, a las [REDACTED] [REDACTED] ante los oficios notariales del [REDACTED] [REDACTED] scta en el Registro [REDACTED] del Departamento de [REDACTED] y, c) Escritura Pública de reorganización del pacto social, otorgada en esta ciudad, a las [REDACTED] [REDACTED] ante los oficios notariales [REDACTED] [REDACTED] inscrita en el Registro [REDACTED] al número [REDACTED] [REDACTED] d) Certificación del Libro de Actas de Junta General Ordinaria y Extraordinaria que lleva la Sociedad, expedida a los [REDACTED] [REDACTED] por la señora [REDACTED] Secretaria de la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la que se encuentra el Acta número [REDACTED], en cuyo Punto octavo consta que se eligió como Director Presidente de la sociedad al señor César Catani Papini para un período de [REDACTED] contados a partir de la fecha de inscripción de la certificación en el Registro [REDACTED] Credencial inscrita el [REDACTED] [REDACTED] y e) Certificación del Libro de Actas de la Junta Directiva que lleva la Sociedad, expedida a los [REDACTED] [REDACTED] Secretaria de la Junta Directiva, en la que se encuentra el Acta número cuarenta, en la que aparece el punto número dos, en la que la Junta Directiva de la Sociedad autoriza al señor César Catani Papini para que firme a nombre de la Sociedad un Contrato de Arrendamiento con este Ministerio, para el edificio comercial o de oficinas, propiedad de Prema, S.A. de C.V., ubicado en la treinta y siete Avenida Norte y Alameda Roosevelt, San Salvador, y que en el anterior instrumento se denominó el **"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. Qué, asimismo, reconocen los derechos y obligaciones contenidos en dicho instrumento, el cual ha sido otorgado en esta ciudad y en esta fecha. El referido instrumento lo he tenido a la vista y doy fe que es relativo a un Contrato que tiene por objeto el Arrendamiento de un inmueble, ubicado en

treinta y siete Avenida Norte y Alameda Roosevelt, numero ciento catorce, Colonia Flor Blanca, San Salvador, para el funcionamiento de las oficinas administrativas y atención ciudadana del Centro de Atención por Demanda CENADE Sede Central y Sede territorial. Dicha contratación ha sido autorizada por medio de Resolución número cuatrocientos trece del día veintitrés de noviembre de dos mil dieciocho. El plazo del presente Contrato será a partir del mes de enero hasta el treinta y uno de diciembre del presente año. El precio total del arrendamiento será de **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA IVA** incluido, los cuales se cancelarán mediante doce cuotas mensuales, por la cantidad de CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una. El Contrato contiene otras cláusulas inherentes a esta clase de instrumentos, a los cuales los comparecientes se obligan en las mismas condiciones que se consignan en el expresado instrumento. Yo el suscrito Notario, **DOY FE** de ser auténticas las firmas de los 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.**

