

CONTRATO No. 05/2011
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL PROGRAMA DE ATENCIÓN A LA VIOLENCIA
CONTRA LA MUJER, DEL
INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER,
EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.
Periodo: del 13 de abril al 31 de diciembre del año 2011
Programación de Ejecución Presupuestaria del Ejercicio Fiscal 2011

NOSOTROS: YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ, [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y representación del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER**, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos nueve cero dos nueve seis – uno cero seis – tres, que en adelante me denominaré "**La Arrendataria**" o "**el Instituto**"; y por otra parte el señor, **MARIO ROBERTO LECHA MARTÍNEZ,** [REDACTED]

[REDACTED]; quien actúa en su carácter personal, y que en el transcurso de este contrato me denominaré "**el Arrendante**", y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS:** Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL PROGRAMA DE ATENCIÓN A LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER, DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR**, sujeto en lo concerniente a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.** El presente contrato tiene por objeto, el arrendamiento de un inmueble de naturaleza urbana y construcciones que contiene, ubicado en Suburbios del Barrio Santa Lucía de esta ciudad y departamento, con nomenclatura en Colonia Buenos Aires y veintinueve avenida norte, número mil trece. San Salvador, con una extensión superficial de **QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS**, equivalentes a Setecientos setenta y cinco varas cuadradas veintiocho



centésimos de vara cuadrada, e inscrito a su favor bajo el número TREINTA Y SEIS del Libro número QUINIENTOS VEINTISEIS, de página Doscientos a páginas Doscientos



Cinco, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. **SEGUNDA: FINALIDAD.** El inmueble objeto de este contrato tiene como finalidad el funcionamiento del Programa de Atención a la Violencia contra la Mujer, del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador. **TERCERA: PLAZO.** El Plazo para el presente arrendamiento será de DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÍAS, contados a partir del trece de abril hasta el treinta y uno de diciembre ambas fechas del año dos mil once, el presente contrato podrá prorrogarse con quince días de anticipación por períodos iguales y/o menores de tiempo conforme a la LACAP y a otras normativas vigentes, siempre y cuando ocurra lo siguiente: a) que los cánones del inmueble se encuentren cancelados al día; b) La arrendataria solicitará al Arrendante por escrito con quince días de anticipación la intención de prorrogar el contrato, para lo cual deberá emitirse la correspondiente resolución para dicha prórroga; en caso que el arrendante no diere su consentimiento a fin de que el contrato se prorrogare por un período igual, el contrato se tendrá por finalizado. **CUARTA: PRECIO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del arrendamiento es por la cantidad de **NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE DOLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, precio que incluye IVA, cantidad que será cancelada siempre y cuando el Arrendante presente factura de consumidor final a nombre del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER. La Arrendataria se obliga a pagar el precio total del arrendamiento por medio de OCHO cuotas mensuales, vencidas, fijas, y sucesivas de UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más UNA cuota de SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que comprende el pago del trece de abril al treinta de abril ambas fecha del año dos mil once, a la cantidad correspondiente de los canones de arrendamiento se le deducirá el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios y a la cantidad neta resultante se le efectuará una retención directa del uno por ciento, según manda el Artículo ciento sesenta y dos del Código Tributario reformado; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba: Factura de Consumidor Final. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el Arrendante concede al Instituto hasta DOS meses de plazo para ponerse al día, siempre y cuando las cuotas en mora sean consecutivas y el retraso del pago sea originado por causas no imputables al instituto; en caso contrario, se dará por terminado el presente contrato y el Instituto desocupará el inmueble al finalizar el segundo mes de mora, con la

obligatoriedad del pago de los cánones no cancelados hasta el día de la desocupación. El Instituto hace constar que el importe del presente Contrato se hará con aplicación a la Programación de Ejecución Presupuestaria del Ejercicio Fiscal del Año Dos Mil

Once. **QUINTA: GARANTÍAS:** La Arrendataria entrega en calidad de **DEPÓSITO** la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, dicho depósito será cancelado en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba Recibo simple a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer; y servirá para garantizar cualquier desperfecto físico que tuviere el inmueble a la finalización del presente contrato, así como cualquier pago pendiente ya sea energía eléctrica, agua potable y cualquier cuota por servicio que se preste directamente al Instituto, así como cualquier gasto que en el futuro tuviere que pagar para su funcionamiento. El Arrendante se obliga a reintegrar la cantidad antes mencionada en los siguientes quince días a la finalización del contrato, y/o a tomar dicho depósito en pago del último canon de arrendamiento siempre y cuando la Arrendataria devuelva el inmueble en perfectas condiciones. **SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.-** Son obligaciones del Instituto: a) Cancelar oportunamente los cargos de servicio de energía eléctrica, agua potable y cualquier cuota por servicio que se preste directamente al Instituto, así como cualquier gasto que en el futuro tuviere que pagar para su funcionamiento; hasta el último día en que ocupe el inmueble arrendado, siendo entendido que los impuestos municipales que lo gravan, serán por cuenta del Arrendante, asimismo queda entendido, que se entregarán copias de los comprobantes de recibos de los servicios debidamente cancelados de cada mes; b) Reparar desperfectos de uso normal, ventanas, puertas, grifos, lavamanos, inodoros, interruptores de luz, tomas corriente, chapas y demás elementos similares del inmueble; c) No efectuar modificaciones adicionales o mejoras en el inmueble objeto de este contrato, sin el previo consentimiento otorgado por escrito del Arrendante, al terminar el contrato de arrendamiento, las mejoras efectuadas quedarán en posesión o beneficio del propietario del bien inmueble arrendado, dichas modificaciones deberán ser las necesarias para el normal uso de la vivienda; d) No guardar en el inmueble materiales explosivos, inflamables o contaminantes; e) El Instituto no responderá por el deterioro causado por el uso normal del inmueble o por caso fortuito o fuerza mayor; f) El Instituto se compromete a entregar el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en que lo recibe, excepto el deterioro que pudiere sufrir por su uso normal, g) la arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el expresado en el romano II) de este documento. **SEPTIMA: PROHIBICIONES PARA LA ARRENDATARIA:** Queda expresamente prohibido a la arrendataria: a) ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) no podrá hacer modificaciones sin autorización escrita por parte del arrendante y en todo caso

las modificaciones correrán por cuenta exclusiva de la arrendataria, y todas las mejoras o reparaciones que hiciere la arrendataria en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad del arrendante; c) no constituir comodato; d) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.** a) Queda convenido que el Arrendante, se compromete a garantizar en todo tiempo, la libre y quieta permanencia del personal del Instituto en el inmueble arrendado, reservándose únicamente el derecho de inspeccionar periódicamente el estado del inmueble, para efectos de verificar y practicar servicios de mantenimiento y las reparaciones por desperfectos causados por el uso normal de la edificación, incluyendo las ocasionadas por caso fortuito o fuerza mayor y las derivadas de actos deliberados en contra del Arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado el inmueble, tales como pintura, chapas, lámparas, focos, puertas, ventanas. **NOVENA: DESOCUPACIÓN ANTES DEL PLAZO.** El plazo de arrendamiento vencerá automáticamente por las siguientes causas: a) Si por motivos justificados el Instituto tuviese que desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo original o su prórroga, deberá dar aviso a los Arrendantes con treinta días de anticipación a la fecha de la desocupación, o con previo aviso en caso de emergencia y seguridad para el Instituto, quedando por lo tanto, obligado a pagar el valor del arrendamiento proporcionalmente al período de ocupación del inmueble; b) En caso de que el presente contrato se dé por terminado antes del vencimiento del plazo o su prórroga, por causa justificada por parte del Arrendante, éstos concederán al Instituto un plazo de dos meses para la desocupación del mencionado inmueble, exonerándolo del pago del último canon de arrendamiento, para compensar los gastos de inversión no recuperables, debidamente comprobados que el Instituto haya efectuado a esa fecha, en dicho inmueble. **DÉCIMA: TRANSFERENCIA DEL DERECHO DEL ARRENDANTE.** El Arrendante queda obligado a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o prórroga, así como todo aquél a quien el Arrendante transfiera o trasmita por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el presente contrato; quedando por lo tanto, obligado el Arrendante, a mencionar esta circunstancia a terceros que adquieran el derecho de propiedad del inmueble arrendado. En caso de cambiar de dueño dicho inmueble, el pago del presente arrendamiento, se hará al nuevo propietario a partir de la fecha en que se constituyó como tal, comprobándolo en forma fehaciente por instrumento público, por lo que no será necesario suscribir un nuevo contrato. **DÉCIMA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.-** Forman parte del presente contrato, las resoluciones modificativas, de prórroga que se originaren a raíz del presente contrato, o resolución de terminación en razón de interés del Instituto. **DECIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés

público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, “La Arrendataria” podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Se entiende que no será modificable de forma sustancial el objeto del mismo. **DECIMA TERCERA: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN:** De común acuerdo, las partes contratantes manifestamos que, el presente Contrato podrá ser modificado y ampliado en cualquiera de sus partes; o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, siempre y cuando concurra una de las situaciones siguientes: a) Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, b) Cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual, y c) Cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el Instituto emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación o prórroga del Contrato, la cual será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga, la que se considerará parte integral del presente contrato. **DECIMA CUARTA: TERMINACIÓN BILATERAL.-** Las partes contratantes podrán, de conformidad con el artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de ocho días hábiles de notificada tal resolución. **DECIMA QUINTA: SANCIONES, DOMICILIO Y RENUNCIAS.** Las partes contratantes nos sometemos en todo a las disposiciones de la Legislación Salvadoreña; y para los efectos legales fijamos como domicilio especial el de la Ciudad de San Salvador, a cuyos Tribunales nos sometemos expresamente. **DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del presente Contrato, se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **DECIMA SEPTIMA: ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El Instituto designa representante ante la Contratista para los efectos del contrato, quien ejercerá la administración del mismo. Sus funciones serán: a) Ser Representante del Instituto en el Desarrollo del Contrato, b) Firmar el acta de recepción u otro documento que se requiera, c) dar seguimiento al suministro objeto de este contrato; d) hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del Contrato y remitir informes a la UACI para el expediente del arrendante, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con el arrendante para el buen desarrollo del presente contrato, g) cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato y demás documentos contractuales, y h) emitir informe final sobre el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte de la Contratista. Para efectos del presente contrato, la persona Administradora del Contrato responsable del monitoreo y seguimiento de la ejecución



del mismo será Norma Estela Torres de Hernández en su calidad de Jefa de Servicios Generales del Instituto, El Instituto se obliga a notificar inmediatamente cualquier cambio de representante a los Arrendantes. **DÉCIMA OCTAVA:**



NOTIFICACIONES. Cualquier notificación, solicitud o aprobación en virtud de este Contrato se dará por escrito, y, se considerará dada cuando haya sido entregada por mano a un representante autorizado de la parte a la que esté dirigida, o cuando se haya enviado por correo certificado, correo electrónico, telex, telegrama o fax, a dicha parte, a las direcciones siguientes: Para el Instituto: Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, con Norma Estela Torres de Hernández en su calidad de Jefa de Servicios Generales; y Zoila Flores Jurado como Jefa de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, en la Novena Avenida Norte número ciento veinte, San Salvador; Teléfonos Números dos dos dos uno – dos uno cero cero, dos dos ocho uno – siete cinco uno dos y dos dos ocho uno – siete cinco uno cinco. Para el Arrendante:

[REDACTED]

[REDACTED] Así nos expresamos, enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente Contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en dos ejemplares, en la ciudad de San Salvador, a los trece días del mes de abril del año dos mil once.

Yanira Maridol Argueta Martínez
Directora Ejecutiva.

Mario Roberto Lecha Martínez
El Arrendante

En la ciudad de San Salvador, a las once horas con treinta minutos del día trece de abril del año dos mil once. Ante mí, **REINA PATRICIA TENORIO SALGADO**, mayor de edad, Notario, de este domicilio, comparecen por una parte, la Licenciada **YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ**, [REDACTED]

[REDACTED], actuando en nombre y representación, en su carácter de Apoderada General Administrativa y Judicial con Cláusula Especial del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER**, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria cero seis uno cuatro – dos nueve cero dos nueve seis – uno cero seis – tres, que en adelante será denominado "**La Arrendataria**" o "**el Instituto**"; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la documentación siguiente: a) Decreto Legislativo número seiscientos cuarenta y cuatro, en el que se decreta la ley del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer y publicada en el Diario Oficial número cuarenta y tres, Tomo trescientos treinta, de fecha uno de marzo de mil novecientos noventa y seis, por medio de la cual fue creado el mencionado Instituto; b) Certificación del Acta número CUATRO, Acuerdo número CINCO de la sesión extraordinaria de Junta Directiva celebrada el día veintidós de diciembre del año dos mil diez, la que consta que la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, nombró por unanimidad a la Licenciada Yanira Maridol Argueta Martínez en el cargo de Directora Ejecutiva; c) Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial, otorgado ante los oficios notariales de la Notario NADIA CAROLINA TOBAR BURGOS, a las trece horas del día cinco de abril del año dos mil once, por la Señora Representante Legal del Instituto, Doña VANDA GUIOMAR PIGNATO, a favor de la Licenciada YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ, por medio del cual la faculta, para que en nombre del Instituto, pueda comparecer a celebrar Contratos como el presente, en dicho Poder se encuentra relacionada la existencia legal del Instituto y la calidad con la cual compareció la otorgante en nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, a suscribir el mencionado Poder; y por otra el señor **MARIO ROBERTO LECHA MARTÍNEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]; y a quien en el transcurso de este contrato denominaré "**El Arrendante**"; y en las calidades expresadas, **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que calzan el anterior documento y que en su orden se leen: "**YntmtZ**", y "**MLM**"; que asimismo reconocen todas las obligaciones y condiciones contempladas en el mencionado documento, el cual contiene un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL PROGRAMA DE ATENCIÓN A LA VIOLENCIA CONTRA LA MUJER, DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL**



DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD DE SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR,



sujeto en lo concerniente a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, así como a las obligaciones, condiciones, pactos y renunciaciones siguientes:

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO. El presente contrato tiene por objeto, el arrendamiento de un inmueble de naturaleza urbana y construcciones que contiene, ubicado en Suburbios del Barrio Santa Lucía de esta ciudad y departamento, con nomenclatura en Colonia Buenos Aires y veintinueve avenida norte, número mil trece. San Salvador, con una extensión superficial de QUINIENTOS CUARENTA Y UN METROS CUADRADOS OCHENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a Setecientos setenta y cinco varas cuadradas veintiocho centésimos de vara cuadrada, e inscrito a su favor bajo el número TREINTA Y SEIS del Libro número QUINIENTOS VEINTISEIS, de página Doscientos a páginas Doscientos Cinco, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador. **SEGUNDA: FINALIDAD.** El inmueble objeto de este contrato tiene como finalidad el funcionamiento del Programa de Atención a la Violencia contra la Mujer, del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador. **TERCERA: PLAZO.** El Plazo para el presente arrendamiento será de DOSCIENTOS SESENTA Y UN DÍAS, contados a partir del trece de abril hasta el treinta y uno de diciembre ambas fechas del año dos mil once, el presente contrato podrá prorrogarse con quince días de anticipación por períodos iguales y/o menores de tiempo conforme a la LACAP y a otras normativas vigentes, siempre y cuando ocurra lo siguiente: a) que los cánones del inmueble se encuentren cancelados al día; b) La arrendataria solicitará al Arrendante por escrito con quince días de anticipación la intención de prorrogar el contrato, para lo cual deberá emitirse la correspondiente resolución para dicha prórroga; en caso que el arrendante no diere su consentimiento a fin de que el contrato se prorrogare por un período igual, el contrato se tendrá por finalizado. **CUARTA: PRECIO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO.** El precio total del arrendamiento es por la cantidad de **NUEVE MIL SETECIENTOS DIECISIETE DOLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, precio que incluye IVA, cantidad que será cancelada siempre y cuando el Arrendante presente factura de consumidor final a nombre del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER. La Arrendataria se obliga a pagar el precio total del arrendamiento por medio de OCHO cuotas mensuales, vencidas, fijas, y sucesivas de UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, más UNA cuota de SEISCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON NOVENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, que comprende el pago del trece de abril al

treinta de abril ambas fecha del año dos mil once, a la cantidad correspondiente de los cánones de arrendamiento se le deducirá el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios y a la cantidad neta resultante se le efectuará una retención directa del uno por ciento, según manda el Artículo ciento sesenta y dos del Código Tributario reformado; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba: Factura de Consumidor Final. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, el Arrendante concede al Instituto hasta DOS meses de plazo para ponerse al día, siempre y cuando las cuotas en mora sean consecutivas y el retraso del pago sea originado por causas no imputables al instituto; en caso contrario, se dará por terminado el presente contrato y el Instituto desocupará el inmueble al finalizar el segundo mes de mora, con la obligatoriedad del pago de los cánones no cancelados hasta el día de la desocupación. El Instituto hace constar que el importe del presente Contrato se hará con aplicación a la Programación de Ejecución Presupuestaria del Ejercicio Fiscal del Año Dos Mil Once. **QUINTA: GARANTÍAS:** La Arrendataria entrega en calidad de **DEPÓSITO** la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, dicho depósito será cancelado en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba Recibo simple a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer; y servirá para garantizar cualquier desperfecto físico que tuviere el inmueble a la finalización del presente contrato, así como cualquier pago pendiente ya sea energía eléctrica, agua potable y cualquier cuota por servicio que se preste directamente al Instituto, así como cualquier gasto que en el futuro tuviere que pagar para su funcionamiento. El Arrendante se obliga a reintegrar la cantidad antes mencionada en los siguientes quince días a la finalización del contrato, y/o a tomar dicho depósito en pago del último canon de arrendamiento siempre y cuando la Arrendataria devuelva el inmueble en perfectas condiciones. **SEXTA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.-** Son obligaciones del Instituto: a) Cancelar oportunamente los cargos de servicio de energía eléctrica, agua potable y cualquier cuota por servicio que se preste directamente al Instituto, así como cualquier gasto que en el futuro tuviere que pagar para su funcionamiento; hasta el último día en que ocupe el inmueble arrendado, siendo entendido que los impuestos municipales que lo gravan, serán por cuenta del Arrendante, asimismo queda entendido, que se entregarán copias de los comprobantes de recibos de los servicios debidamente cancelados de cada mes; b) Reparar desperfectos de uso normal, ventanas, puertas, grifos, lavamanos, inodoros, interruptores de luz, tomas corriente, chapas y demás elementos similares del inmueble; c) No efectuar modificaciones adicionales o mejoras en el inmueble objeto de este contrato, sin el previo consentimiento otorgado por escrito del Arrendante, al terminar el contrato de arrendamiento, las mejoras efectuadas quedarán en

posesión o beneficio del propietario del bien inmueble arrendado, dichas modificaciones deberán ser las necesarias para el normal uso de la vivienda; d) No guardar en el inmueble materiales explosivos, inflamables o contaminantes; e) El Instituto no responderá por el deterioro causado por el uso normal del inmueble o por caso fortuito o fuerza mayor; f) El Instituto se compromete a entregar el inmueble arrendado, en las mismas condiciones en que lo recibe, excepto el deterioro que pudiere sufrir por su uso normal, g) la arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el expresado en el romano II) de este documento. **SEPTIMA: PROHIBICIONES PARA LA ARRENDATARIA:** Queda expresamente prohibido a la arrendataria: a) ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) no podrá hacer modificaciones sin autorización escrita por parte del arrendante y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva de la arrendataria, y todas las mejoras o reparaciones que hiciere la arrendataria en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad del arrendante; c) no constituir comodato; d) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE.** a) Queda convenido que el Arrendante, se compromete a garantizar en todo tiempo, la libre y quieta permanencia del personal del Instituto en el inmueble arrendado, reservándose únicamente el derecho de inspeccionar periódicamente el estado del inmueble, para efectos de verificar y practicar servicios de mantenimiento y las reparaciones por desperfectos causados por el uso normal de la edificación, incluyendo las ocasionadas por caso fortuito o fuerza mayor y las derivadas de actos deliberados en contra del Arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado el inmueble, tales como pintura, chapas, lámparas, focos, puertas, ventanas. **NOVENA: DESOCUPACIÓN ANTES DEL PLAZO.** El plazo de arrendamiento vencerá automáticamente por las siguientes causas: a) Si por motivos justificados el Instituto tuviese que desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo original o su prórroga, deberá dar aviso a los Arrendantes con treinta días de anticipación a la fecha de la desocupación, o con previo aviso en caso de emergencia y seguridad para el Instituto, quedando por lo tanto, obligado a pagar el valor del arrendamiento proporcionalmente al período de ocupación del inmueble; b) En caso de que el presente contrato se dé por terminado antes del vencimiento del plazo o su prórroga, por causa justificada por parte del Arrendante, éstos concederán al Instituto un plazo de dos meses para la desocupación del mencionado inmueble, exonerándolo del pago del último canon de arrendamiento, para compensar los gastos de inversión no recuperables, debidamente comprobados que el Instituto haya efectuado a esa fecha, en dicho inmueble. **DÉCIMA: TRANSFERENCIA DEL DERECHO DEL ARRENDANTE.** El Arrendante queda obligado a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o

prórroga, así como todo aquél a quien el Arrendante transfiera o trasmita por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el presente contrato; quedando por lo tanto, obligado el Arrendante, a mencionar esta circunstancia a terceros que adquieran el derecho de propiedad del inmueble arrendado. En caso de cambiar de dueño dicho inmueble, el pago del presente arrendamiento, se hará al nuevo propietario a partir de la fecha en que se constituyó como tal, comprobándolo en forma fehaciente por instrumento público, por lo que no será necesario suscribir un nuevo contrato. **DÉCIMA PRIMERA: DOCUMENTOS CONTRACTUALES.-** Forman parte del presente contrato, las resoluciones modificativas, de prórroga que se originaren a raíz del presente contrato, o resolución de terminación en razón de interés del Instituto. **DECIMA SEGUNDA: MODIFICACIÓN UNILATERAL.** Queda convenido por ambas partes que cuando el interés público lo hiciera necesario, sea por necesidades nuevas, causas imprevistas u otras circunstancias, “La Arrendataria” podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, emitiendo al efecto la resolución correspondiente, la que formará parte integrante del presente contrato. Se entiende que no será modificable de forma sustancial el objeto del mismo. **DECIMA TERCERA: MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN:** De común acuerdo, las partes contratantes manifestamos que, el presente Contrato podrá ser modificado y ampliado en cualquiera de sus partes; o prorrogado en su plazo de conformidad a la Ley, siempre y cuando concurra una de las situaciones siguientes: a) Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, b) Cuando existan nuevas necesidades, siempre vinculadas al objeto contractual, y c) Cuando surjan causas imprevistas. En tales casos, el Instituto emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación o prórroga del Contrato, la cual será firmada posteriormente por ambas partes, para lo cual este mismo instrumento acreditará la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga, la que se considerará parte integral del presente contrato. **DECIMA CUARTA: TERMINACIÓN BILATERAL.-** Las partes contratantes podrán, de conformidad con el artículo noventa y cinco de la LACAP, dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, debiendo en tal caso emitirse la resolución correspondiente y otorgarse el instrumento de resciliación en un plazo no mayor de ocho días hábiles de notificada tal resolución. **DECIMA QUINTA: SANCIONES, DOMICILIO Y RENUNCIAS.** Las partes contratantes nos sometemos en todo a las disposiciones de la Legislación Salvadoreña; y para los efectos legales fijamos como domicilio especial el de la Ciudad de San Salvador, a cuyos Tribunales nos sometemos expresamente. **DÉCIMA SEXTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del presente Contrato, se estará a lo dispuesto en el Título VIII, Capítulo I de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **DECIMA SEPTIMA: ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO.** El Instituto designa representante ante la Contratista para



los efectos del contrato, quien ejercerá la administración del mismo. Sus funciones serán: a) Ser Representante del Instituto en el Desarrollo del Contrato, b) Firmar el acta de recepción u otro documento que se requiera, c) dar seguimiento al suministro objeto de este contrato; d) hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del Contrato y remitir informes a la UACI para el expediente del arrendante, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con el arrendante para el buen desarrollo del presente contrato, g) cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato y demás documentos contractuales, y h) emitir informe final sobre el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte de la Contratista. Para efectos del presente contrato, la persona Administradora del Contrato responsable del monitoreo y seguimiento de la ejecución del mismo será Norma Estela Torres de Hernández en su calidad de Jefa de Servicios Generales del Instituto, El Instituto se obliga a notificar inmediatamente cualquier cambio de representante a los Arrendantes. **DÉCIMA OCTAVA: NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación, solicitud o aprobación en virtud de este Contrato se dará por escrito, y, se considerará dada cuando haya sido entregada por mano a un representante autorizado de la parte a la que esté dirigida, o cuando se haya enviado por correo certificado, correo electrónico, telex, telegrama o fax, a dicha parte, a las direcciones siguientes: Para el Instituto: Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, con Norma Estela Torres de Hernández en su calidad de Jefa de Servicios Generales; y Zoila Flores Jurado como Jefa de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, en la Novena Avenida Norte número ciento veinte, San Salvador; Teléfonos Números dos dos dos uno – dos uno cero cero, dos dos ocho uno – siete cinco uno dos y dos dos ocho uno – siete cinco uno cinco. Para el Arrendante: [REDACTED]

[REDACTED]. Así se expresaron la y el compareciente, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, que consta de cuatro folios útiles, y leído que se los hube íntegramente, en un solo acto, manifestaron su conformidad, ratificaron su contenido y para constancia firmamos en dos ejemplares. DOY FE.-



Directora Ejecutiva.
El Arrendante



NOTARIO.