

CONTRATO No. 07/2011

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGUE TEMPORAL DE VICTIMAS DE VIOLENCIA DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

Periodo: del 06 de junio 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 los señores, **RAFAEL MOISES OCHOA PINTO,** [REDACTED]

[REDACTED], y **ELVA AMINTA AVELAR DE OCHOA,** [REDACTED]

[REDACTED]; quien actúa en su carácter personal, y que en el transcurso de este contrato nos denominaremos "**los Arrendantes**", y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS:** Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGUE TEMPORAL DE VICTIMAS DE VIOLENCIA DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y 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 ubicado en Urbanización San Mateo, marcado en el plano respectivo con el número treinta y nueve, polígono "F", jurisdicción de San Salvador, con un área de CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a SEISCIENTAS SESENTA PUNTO DIEZ VARAS CUADRADAS, e inscrito a favor de los Arrendantes bajo el número DIECISEIS, del Libro número CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE, de folios noventa y dos a folios noventa y 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 **ALBERGUE TEMPORAL DE VICTIMAS DE VIOLENCIA del Instituto**, en la

ciudad y departamento de San Salvador. **TERCERA. PLAZO:** El Plazo para el presente arrendamiento será de DOSCIENTOS NUEVE DÍAS, contados a partir del seis de junio al treinta y uno de diciembre ambas fechas del dos mil once, el presente contrato podrá prorrogarse con treinta 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 a los Arrendantes por escrito con treinta días de anticipación la intención de prorrogar el contrato, para lo cual deberá emitirse la correspondiente resolución para dicha prórroga; en caso que los arrendantes no dieran 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 **OCHO MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, más la cantidad de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de DEPÓSITO, cantidad que será cancelada siempre y cuando los arrendantes presenten recibo 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 **SEIS** cuotas mensuales, fijas, sucesivas y vencidas de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, y una última cuota de **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, correspondiente a los días comprendidos del siete de diciembre al treinta y uno de diciembre; los cánones y el depósito, serán cancelados en un período no mayor sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba: el Recibo en papel común a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, al monto del recibo se le deducirá el diez por ciento correspondiente al Impuesto sobre la renta, según manda el Artículo treinta y siete de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, los Arrendantes conceden 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. GARANTÍA:** La Arrendataria entrega en calidad de **DEPÓSITO** la cantidad de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, los cuales servirán 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. Los arrendantes se obligan 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 de los arrendantes, 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 de los arrendantes, al terminar el contrato de arrendamiento, las mejoras efectuadas quedarán en posesión o beneficio de los propietarios del bien arrendado, y 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, expresado en los anteriores literales; g) la arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el expresado en la cláusula segunda 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 de los arrendantes y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva de la arrendataria; c) 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 de los arrendantes; d) no constituir comodato; e) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **OCTAVA. OBLIGACIONES DE LOS**

**ARRENDANTES:** a) Queda convenido que los Arrendantes, se comprometen 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 de los arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado el inmueble y efectuar las reparaciones necesarias que se presenten dentro del uso normal de la edificación. **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 de los Arrendantes, 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 DE LOS ARRENDANTE:** Los Arrendantes quedan obligados a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o prórroga, así como todo aquél a quien los Arrendantes transfieran o trasmitan por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el presente contrato; quedando por lo tanto, obligados los Arrendantes, 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 por 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, previa aceptación por escrito de los arrendantes, 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 de la Ciudad de San Salvador, a cuyos Tribunales nos sometemos expresamente. **DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier conflicto que surja con motivo de la interpretación o ejecución del Contrato, se resolverá en primer lugar por Arreglo Directo entre las partes, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública; intentado y agotado el Arreglo Directo entre las partes y si el litigio o controversia persistiere, el conflicto deberá ser sometido a Arbitraje, el cual se constituirá y actuará conforme lo establece la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje. **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 de los Arrendantes, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con los arrendantes 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 los arrendantes. Para efectos del presente contrato, la persona Administradora del Contrato responsable del monitoreo y seguimiento de la ejecución del mismo será Inés Angélica Batres de Uzquiano; 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, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Para los Arrendantes: [REDACTED]  
[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 seis días del mes de junio del año dos mil once.

Yanira Maridol Argueta Martínez  
Directora Ejecutiva.

Rafael Moises Ochoa Pinto  
El Arrendante

Elva Aminta Avelar de Ochoa  
La Arrendante

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con treinta minutos del día seis de junio 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**, de [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 parte los señores, **RAFAEL MOISES OCHOA PINTO**,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], y **ELVA AMINTA AVELAR DE OCHOA**, de  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED]; quien actúa en su carácter personal, y que en el transcurso de este contrato nos denominaremos **“los Arrendantes”**; 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”**, **“Ilegible”** y **“E Avelar”**; que asimismo reconocen todas las obligaciones y condiciones contempladas en el mencionado documento, el cual contiene un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA ALBERGUE TEMPORAL DE VICTIMAS DE VIOLENCIA DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y 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 denominaré 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 ubicado en Urbanización San Mateo, marcado en el plano respectivo con el número treinta y nueve, polígono “F”, jurisdicción de San Salvador, con un área de CUATROCIENTOS SESENTA Y UNO PUNTO TREINTA Y CUATRO METROS CUADRADOS, equivalentes a SEISCIENTAS SESENTA PUNTO DIEZ VARAS CUADRADAS, e inscrito a favor de los Arrendantes bajo el número DIECISEIS, del Libro número CUATRO MIL OCHOCIENTOS DIECISIETE, de folios noventa y dos a folios noventa y 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 **ALBERGUE TEMPORAL DE VICTIMAS DE VIOLENCIA del Instituto**, en la ciudad y departamento de San Salvador. **TERCERA. PLAZO**: El Plazo para el presente arrendamiento será de DOSCIENTOS NUEVE DÍAS, contados a partir del seis de junio al treinta y uno de

diciembre ambas fechas del dos mil once, el presente contrato podrá prorrogarse con treinta 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 a los Arrendantes por escrito con treinta días de anticipación la intención de prorrogar el contrato, para lo cual deberá emitirse la correspondiente resolución para dicha prórroga; en caso que los arrendantes no dieren 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 **OCHO MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, más la cantidad de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de DEPÓSITO, cantidad que será cancelada siempre y cuando los arrendantes presenten recibo 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 **SEIS** cuotas mensuales, fijas, sucesivas y vencidas de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, y una última cuota de **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, correspondiente a los días comprendidos del siete de diciembre al treinta y uno de diciembre; los cánones y el depósito, serán cancelados en un período no mayor sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba: el Recibo en papel común a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, al monto del recibo se le deducirá el diez por ciento correspondiente al Impuesto sobre la renta, según manda el Artículo treinta y siete de la Ley del Impuesto sobre la Renta. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, los Arrendantes conceden 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. GARANTÍA:** La Arrendataria entrega en calidad de **DEPÓSITO** la cantidad de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, los cuales servirán 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. Los arrendantes se obligan 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 de los arrendantes, 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

de los arrendantes, al terminar el contrato de arrendamiento, las mejoras efectuadas quedarán en posesión o beneficio de los propietarios del bien arrendado, y 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 pudiese sufrir por su uso normal, expresado en los anteriores literales; g) la arrendataria no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el expresado en la cláusula segunda 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 de los arrendantes y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva de la arrendataria; c) 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 de los arrendantes; d) no constituir comodato; e) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **OCTAVA. OBLIGACIONES DE LOS ARRENDANTES:** a) Queda convenido que los Arrendantes, se comprometen 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 de los arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado el inmueble y efectuar las reparaciones necesarias que se presenten dentro del uso normal de la edificación. **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 de los Arrendantes, 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 DE LOS ARRENDANTE:** Los Arrendantes quedan obligados a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o prórroga, así como todo aquél a quien los Arrendantes transfieran o trasmitan por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el presente contrato; quedando por lo tanto, obligados los Arrendantes, 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 por 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, previa aceptación por escrito de los arrendantes, 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 manifiestan 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 se someten en todo a las disposiciones de la Legislación Salvadoreña; y para los efectos legales fijan como domicilio especial de la Ciudad de San Salvador, a cuyos Tribunales se someten expresamente. **DÉCIMA SEXTA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Cualquier conflicto que surja con motivo de la interpretación o ejecución del Contrato, se resolverá en primer lugar por Arreglo Directo entre las partes, de conformidad al procedimiento establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública; intentado y agotado el Arreglo Directo entre las partes y si el litigio o controversia persistiere, el conflicto deberá ser sometido a Arbitraje, el cual se constituirá y actuará conforme lo establece la Ley de Mediación, Conciliación y Arbitraje. **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 de los Arrendantes, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con los arrendantes 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 los arrendantes. Para efectos del presente contrato, la persona Administradora del Contrato responsable del monitoreo y seguimiento de la ejecución del mismo será Inés Angélica Batres de Uzquiano; 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, [REDACTED]

[REDACTED]. Para los Arrendantes: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]. Así se expresaron los

comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento, que consta de tres 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.

Yanira Maridol Argueta Martínez  
Directora Ejecutiva.

Rafael Moises Ochoa Pinto  
El Arrendante

Elva Aminta Avelar de Ochoa  
La Arrendante

NOTARIO