



CONTRATO No. 02/2014

**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA DEPARTAMENTAL, DEL
INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER,
EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SONSONATE.**

PERIODO DE VIGENCIA: 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

ORIGEN DE FONDOS: GOES

ARRENDANTE: ALMA YANETH PALENCIA FLORES.

NOSOTROS: YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ, de [REDACTED], con [REDACTED], con Documento Único de Identidad Número [REDACTED], actuando en nombre y representación, en mi calidad de Directora Ejecutiva y Apoderada General Administrativa 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 [REDACTED], que en adelante me denominaré "**El Arrendatario**" o "**el Instituto**"; y por otra parte **ALMA YANETH PALENCIA FLORES**, de [REDACTED], con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en carácter personal y que en el curso de este contrato me denominaré "**la Arrendante**", y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA DEPARTAMENTAL, DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SONSONATE**, 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 [REDACTED], de una extensión superficial de Ciento setenta y tres punto ochenta y seis Metros Cuadrados; el cual se encuentra inscrito a favor de la arrendante en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente Departamento de Sonsonate, bajo la matrícula número uno cero uno cero ocho uno seis uno – cero cero cero cero cero.

SEGUNDA. FINALIDAD: El inmueble objeto de este contrato tiene como finalidad el funcionamiento de la oficina Departamental de Sonsonate del Instituto. **TERCERA. PLAZO:** El Plazo para el presente arrendamiento será de **DOCE meses**, comprendidos del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, ambas fechas inclusive; 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) El arrendatario solicitará a la Arrendante 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 la arrendante 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 CIENTO SESENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$8,165.40)**. El Arrendatario se obliga a pagar el precio total del arrendamiento por medio DOCE cuotas mensuales de **SEISCIENTOS OCHENTA DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$680.45)**, fijas, sucesivas y vencidas; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer: factura de Consumidor Final, al monto de la factura 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. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, la 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 Catorce. **QUINTA. GARANTÍAS: La Arrendante:** en cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente Contrato, presentará a favor del GOBIERNO DE EL SALVADOR – INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, en un plazo no mayor de quince días a la recepción de un ejemplar del contrato, debidamente legalizado, Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el valor de **OCHOCIENTOS DIECISEIS DOLARES CON CINCUENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$816.54)**, equivalentes al diez por ciento (10%) del monto del contrato. La Garantía de Cumplimiento de Contrato, tendrá una vigencia de sesenta días posteriores al vencimiento del mismo. **SEXTA. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** 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 la 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 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 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; f) el arrendatario 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 EL ARRENDATARIO:** Queda expresamente prohibido al arrendatario: a) ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) no podrá hacer modificaciones sin autorización escrita por parte de la arrendante y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva de la arrendataria; c) todas las mejoras o reparaciones que hiciere el arrendatario en el

inmueble en referencia y que queden adheridas permanente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad de la arrendante; d) no constituir comodato; e) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **OCTAVA. OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE:** a) Queda convenido que la Arrendante, 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 la Arrendante 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 la Arrendante, ésta concederá 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 LA ARRENDANTE:** La Arrendante queda obligada a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o prórroga, así como todo aquél a quien la Arrendante transfiera o trasmita por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el presente contrato; quedando por lo tanto, obligada la 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 debidamente inscrito en el Registro correspondiente, en dicho caso será necesario suscribir un nuevo contrato con el titular del inmueble. **DÉCIMA PRIMERA. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte del presente contrato, la nota de

fecha veintinueve de noviembre de dos mil trece, las resoluciones modificativas de prórroga que se originaren a raíz del presente contrato, resolución de terminación por interés del Instituto o modificaciones de cualquier otra índole. **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, “El Arrendatario” podrá modificar de forma unilateral el presente contrato, previa aceptación por escrito de la arrendante, 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. 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 el conflicto será sometido a sede judicial. **DECIMA SEXTA. ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El Instituto designa representante ante la Arrendante a Norma Estela Torres de Hernández, Coordinadora de Mantenimiento; para los efectos del presente contrato, quien ejercerá la administración del mismo. Sus funciones serán las establecidas en el Artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. **DÉCIMA SEPTIMA. 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, 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, Coordinadora de Mantenimiento, y Zoila Flores Jurado, Jefa de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional en [REDACTED]
[REDACTED]. Para la Arrendante: Alma Yaneth Palencia Flores, en [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 tres ejemplares, en la ciudad de San Salvador, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil trece.

Yanira Maridol Argueta Martínez
Directora Ejecutiva.

Alma Yaneth Palencia Flores
La Arrendante

En la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador a las diez horas del día dieciocho de diciembre de dos mil trece. Ante mí, **REINA PATRICIA TENORIO SALGADO**, Notario, de este domicilio, comparecen por una parte, la Licenciada **YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ**, de [REDACTED]

[REDACTED], con Documento Único de Identidad Número [REDACTED], actuando en nombre y representación, en su calidad de Directora Ejecutiva y Apoderada General Administrativa 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 [REDACTED] [REDACTED], que en adelante denominaré "**el Arrendatario" 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 la señora **ALMA YANETH PALENCIA FLORES**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], a quien no conozco pero hoy identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación [REDACTED] [REDACTED], quien actúa en su carácter personal y que en lo sucesivo denominaré "**la Arrendante**", y **ME DICEN**: Que ambas partes en la calidad en que actúan, han reconocido como suyas las firmas que calzan el anterior documento y que en su orden se leen: "**YntmtZ" e "Ilegible"**"; que asimismo reconocen todas las obligaciones y

condiciones contempladas en el mencionado documento, el cual contiene un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA DEPARTAMENTAL, DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SONSONATE**, El presente Contrato se sujeta a todo lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, así como las obligaciones que las mismas amparan, el contrato por medio del cual **“la arrendante”** se obliga a entregar el inmueble objeto del presente contrato detallado en la cláusula **PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO**, para el plazo de **DOCE MESES** a partir, del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, ambas fechas inclusive, por el monto de **OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, precio que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Garantizando dicho contrato según lo especificado en la Cláusula **QUINTA. GARANTIAS** del mismo contrato, comprometiéndose a responder por cualquier incumplimiento del contrato, sometiéndose expresamente **“la arrendante”** para el cumplimiento del Contrato respectivo a lo dispuesto en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, su Reglamento y demás leyes afines, efectuando cualquier reclamo únicamente por las vías que establecen las leyes del país y a la cláusula **DECIMA QUINTA. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS** de este contrato. Por su parte **“el Instituto”** se obliga a pagar, previos los trámites legales a **“la Arrendante”**, el valor de **OCHO MIL CIENTO SESENTA Y CINCO DOLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, por medio DOCE cuotas mensuales de **SEISCIENTOS OCHENTA DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, fijas, sucesivas y vencidas; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba a nombre del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer: factura de Consumidor Final, al monto de la factura 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. 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 Catorce; así mismo manifiestan que se someten a las restantes condiciones, pactos y renunciaciones que se estipulan en el contrato que por este medio se

autentica. Yo, la Suscrita Notario DOY FE: **I)** Que las firmas que se han relacionado son AUTENTICAS por haber sido puestas por las comparecientes, quienes reconocen y ratifican los restantes términos del contrato aludido, otorgado en esta ciudad, en esta misma fecha; y **II)** Que hice saber a las comparecientes, que por la naturaleza de este contrato, debe de haberse dado estricto cumplimiento a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento; y además les expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de tres hojas, y leída que se las hube, íntegramente, en un solo acto, la ratificaron y firmamos.- DOY FE.

Yanira Maridol Argueta Martínez
Directora Ejecutiva.

Alma Yaneth Palencia Flores
La Arrendante

NOTARIO