



CONTRATO No. 04/2014
ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL
INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER,
EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.
PERIODO DE VIGENCIA: 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014
ORIGEN DE FONDOS: GOES
ARRENDANTE: OLIMPIA ISABEL ESCOBAR DE MURILLO.

NOSOTROS: YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ, de [REDACTED]
[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 [REDACTED], que en
adelante me denominaré "**El Arrendatario**" o "**el Instituto**"; y por otra parte **OLIMPIA ISABEL**
ESCOBAR DE MURILLO, de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED],
actuando en mi carácter de Apoderada General Administrativa y Mercantil con Cláusula Especial de
los señores **ALBA CONCEPCIÓN ESCOBAR DE RAMIREZ,** conocida por **REYNA**
ESCOBAR DE RAMIREZ, quien es de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; **ARISTIDES ESCOBAR BENITEZ,** de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]; y **NELSON ULISES ESCOBAR BENITEZ,** de [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

y que en el transcurso 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 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

[REDACTED]

[REDACTED]. **SEGUNDA. FINALIDAD:** El inmueble objeto de este contrato tiene como finalidad el funcionamiento del [REDACTED]

[REDACTED]. **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; 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 **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$30,000.00)**. El Arrendatario se obliga a pagar el precio total del arrendamiento por medio DOCE cuotas mensuales, de **DOS MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,500.00)**, 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: la 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. 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 Catorce. **QUINTA. GARANTÍAS:** **A) El Arrendatario** entrega en calidad de DEPÓSITO la cantidad de **DOS MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, 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. La 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 el Arrendatario devuelva el inmueble en perfectas condiciones. **B) 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, una Garantía de Cumplimiento de Contrato, por el valor de **TRES MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, 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 DE EL 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 la arrendante, 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 del arrendatario; c) todas las mejoras o reparaciones que hiciera 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, 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 LA ARRENDANTE:** Quedan obligados a respetar el presente contrato, su vigencia y prórroga, todos aquellos a quienes se transfiera, por un título lucrativo u oneroso, el derecho de la arrendante, y ésta queda obligado a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, entre otros, del inmueble motivo del arrendamiento. En caso de cambiar de dueño dicho inmueble, el pago del canon de arrendamiento se hará al nuevo propietario si así lo desearé, a partir de la fecha en que se haya traspasado el dominio, para lo cual será preciso que el interesado presente al Instituto, el respectivo instrumento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente; es responsabilidad de la arrendante informar en el plazo de tres a cinco días calendarios, el traspaso

de dominio del inmueble, presentando una fotocopia debidamente certificada del Testimonio de la Escritura Pública y la documentación del nuevo propietario. **DÉCIMA PRIMERA. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte del presente contrato, la nota de fecha diecisiete de diciembre 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, que en caso que se altere el equilibrio financiero del presente Contrato en detrimento del Arrendante, éste tendrá derecho a un ajuste de precios y, en general, que toda modificación será enmarcada dentro de los parámetros de la razonabilidad y buena fe. **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 [REDACTED]

[REDACTED]. Para la Arrendante: Olimpia Isabel Escobar de Murillo, 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 veinte días del mes de diciembre del año dos mil trece.

Yanira Maridol Argueta Martínez
Directora Ejecutiva.

Olimpia Isabel Escobar de Murillo
La Arrendante

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas del día veinte de diciembre de dos mil trece. Ante mí, **REINA PATRICIA TENORIO SALGADO**, Notario, de este domicilio, comparecen por una parte, **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 [REDACTED]
[REDACTED], que en adelante será denominado "**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 de dos mil diez, en 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 **OLIMPIA ISABEL ESCOBAR DE MURILLO**, de [REDACTED]

[REDACTED], quien actúa en su carácter de Apoderada General Administrativa y Mercantil con Cláusula Especial de los señores **ALBA CONCEPCIÓN ESCOBAR DE RAMIREZ**, conocida por **REYNA ESCOBAR DE RAMIREZ**, quien es de [REDACTED]

[REDACTED]; **ARISTIDES ESCOBAR BENITEZ**, de [REDACTED]
[REDACTED]; y **NELSON ULISES ESCOBAR BENITEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) La copia certificada del Poder General Administrativo y Mercantil con

Cláusula Especial, otorgado en esta ciudad, a las once horas del día veinticuatro de octubre del año dos mil trece, ante los oficios notariales de Flor de María Carballo Montoya, **en el cual facultan a la ahora apoderada para que en su nombre y representación haga cualquier trámite sobre una propiedad de la cual juntamente con ella son dueños el primer y la tercer compareciente en un veinticinco por ciento cada uno, del inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato; así mismo para que pueda recibir el dinero proveniente de dichas operaciones ya sea al crédito o al contado o cualquier forma de pago conforme a la ley;** 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 **“Olimpia E de Murillo”** que asimismo reconocen todas las obligaciones y condiciones contempladas en el mencionado documento, el cual contiene un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR,** 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, para el plazo de DOCE MESES, comprendidos del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil trece; plazo que podrá prorrogarse con treinta días de anticipación por períodos iguales y/o menores de tiempo conforme a la LACAP y a otras normativas vigentes, por el monto de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Garantizando dicho contrato según lo especificado en la Cláusula QUINTA 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 de este contrato. Por su parte **“el Instituto”** se obliga a pagar, previos los trámites legales a **“la Arrendante”**, el valor de **TREINTA MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$30,000.00).** El Arrendatario se obliga a pagar el precio total del arrendamiento por medio DOCE cuotas mensuales, de **DOS MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$2,500.00),** fijas, sucesivas y vencidas; más la cantidad de **DOS MIL QUINIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA,** en concepto de **DEPÓSITO,** cantidad que será cancelada siempre y cuando la arrendante presenten el recibo correspondiente. Los cánones y el depósito, 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: a) Recibo en concepto de pago por el depósito; b) la 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, 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 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 AUTÉNTICAS por haber sido puestas por los 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 los 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.

Olimpia Isabel Escobar de Murillo
La Arrendante

NOTARIO