

Documento en versión Pública de conformidad al art. 30 de la LAIP, contiene información confidencial, en base al Art. 24 literal c) Los datos personales que requieran el consentimiento de los individuos para su difusión. Se han suprimido, edad, profesión, domicilio, número de DUI de la Presidenta de la Junta Directiva, NIT del ISDEMU; edad, profesión, domicilio, número de DUI del Administrador Único Propietario, domicilio, nacionalidad y NIT de la sociedad y Dirección. Teléfono en este documento, documento conforme con su original.



INSTITUTO SALVADOREÑO
PARA EL DESARROLLO DE
LA MUJER

CONTRATO No. 11/2023

**“ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL
CENTRO DE ATENCIÓN DEPARTAMENTAL DE AHUACHAPÁN”**

**ARRENDANTE: DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE
CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse “DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA,
S.A. DE C. V.**

**PERÍODO DE CONTRATACIÓN: DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2023
FONDOS: FONDO GENERAL**

Nosotros, por una parte, **MARIEMM EUNICE PLEITEZ QUIÑONEZ**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]; actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidenta de la Junta Directiva del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER**, que puede abreviarse “ISDEMU”, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], personería que acredito con la documentación siguiente: **a)** Decreto Legislativo número seiscientos cuarenta y cuatro de fecha veintinueve de febrero del año mil novecientos noventa y seis, publicado en el Diario Oficial número cuarenta y tres, Tomo trescientos treinta, de fecha uno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, que contiene la Ley del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, por medio del cual fue creado el mencionado Instituto, estableciéndose en su artículo nueve letra d), que la representación judicial y extrajudicial del Instituto le corresponde a la Presidenta de la Junta Directiva; **b)** Certificación del Acuerdo Ejecutivo número VEINTE, por medio del cual el señor Presidente de la República, de conformidad al artículo seis, letra a) de la Ley del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, acordó nombrarme a partir del día quince de enero del año dos mil veintiuno para el período legal de funciones que finaliza el TREINTA Y UNO de mayo del año dos mil veinticuatro, como Presidenta de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer; Certificación que fue extendida por el Secretario Jurídico de la Presidencia, Licenciado Conan Tonathiu Castro, a los quince días del mes de enero del año dos mil veintiuno; y **c)** Punto Número SEIS del acta Número UNO de la Primera Sesión Ordinaria de Junta Directiva del Instituto, realizada el día veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, en el cual se autoriza la contratación y suscripción del presente instrumento; documentación por medio de la cual estoy facultada para que en nombre del Instituto, pueda comparecer a celebrar actos como el presente; que en el transcurso de este instrumento mi representado se denominará **“EL CONTRATANTE”** o **“EL INSTITUTO”**; y, por la otra, **FRANCISCO ANTONIO VILLEGAS GONZÁLEZ**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de la ciudad y departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

██████████; actuando en mi calidad de Administrador Único Propietario de la Sociedad **DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA S.A. DE C.V.**, del domicilio de la ciudad y departamento de ██████████, de nacionalidad ██████████, con Número de Identificación Tributaria ██████████, calidad que compruebo con la siguiente documentación: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad Distribuidora Alfa y Omega, Sociedad Anónima de Capital Variable, otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día cuatro de diciembre de dos mil seis, ante los oficios de la Notario Amparo del Carmen Arias Sorto, inscrita en el Registro de Comercio el día doce de enero de dos mil siete, bajo el número VEINTIDÓS del Libro DOS MIL CIENTO NOVENTA Y SEIS del Registro de Sociedades; en la cual consta que su naturaleza, denominación y domicilio son los antes relacionados, que su plazo es indefinido; en la Cláusula Vigésima expresa que la Administración de la Sociedad está confiada a un Administrador Único, quien durará en sus funciones por el plazo de cinco años, pudiendo ser reelecto; y en la Cláusula Vigésima Primera regula que el Administrador Único tendrá la representación Judicial y Extrajudicial de la Sociedad, y el uso de la firma social; **b)** Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital de la Sociedad Distribuidora Alfa y Omega, S.A. de C.V., otorgada en la ciudad de Ahuachapán, a las trece horas del día dieciséis de febrero de dos mil doce, ante los oficios notariales del Licenciado Juan Manuel Chávez, en la cual consta que se modificó su capital social, inscrita en el Registro de Comercio el día veintisiete de febrero de dos mil doce, bajo el número CUARENTA, del Libro DOS MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CINCO del Registro de Sociedades; y **c)** Certificación de la Credencial de Elección de Administrador Único Propietario de la referida Sociedad, extendida en la ciudad y departamento de Ahuachapán, el día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, en la cual se hace constar que en reunión de Junta General Ordinaria de Accionistas, se encuentra asentada el Acta número veintisiete, celebrada a las once horas del día veintiuno de mayo de dos mil dieciocho, en la que consta que en su Punto Único se acordó reelegirme por unanimidad como Administrador Único Propietario, para un período de cinco años, contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro de Comercio; por lo cual estoy plenamente facultado para otorgar actos como el presente; la cual ha sido inscrita en el Registro de Comercio el día veinticuatro de septiembre de dos mil dieciocho, bajo el número OCHENTA del Libro TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y OCHO del Registro de Sociedades; quien el curso de este instrumento me denominaré **"LA SOCIEDAD ARRENDANTE"**; y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento, denominado **"ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CENTRO DE ATENCIÓN DEPARTAMENTAL DE AHUACHAPÁN"**, de conformidad a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento de un inmueble de naturaleza urbana y construcciones que contiene, ubicada en casa número uno-seis, y uno-cuatro, Cuarta Calle Oriente y Primera Avenida Norte, situado en Barrio San Sebastián, de la ciudad de Ahuachapán y departamento de Ahuachapán, con un extensión superficial de CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS, e inscrito a favor de la Sociedad Arrendante bajo la Matrícula UNO CINCO CERO UNO SEIS CUATRO TRES SIETE-CERO CERO CERO CERO CERO, Asiento NUEVE, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas

de la Segunda Sección de Occidente del departamento de Ahuachapán; el cual es arrendado para el funcionamiento del Centro de Atención Departamental del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios número ocho seis cero siete, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintidós, Carta Compromiso de Arrendamiento de la misma fecha, Certificación de Punto número SEIS, del ACTA número UNO, de la Primera Sesión Ordinaria de Junta Directiva, realizada el veinticuatro de enero de dos mil veintitrés, en la ciudad y departamento de San Salvador, por medio del cual se autorizó la celebración del presente contrato de arrendamiento, Resoluciones, Modificativas y otros documentos que emanaren del presente contrato, los cuales son complementarios entre sí y serán interpretados en forma conjunta, en caso de discrepancia entre alguno de los documentos contractuales y este contrato, prevalecerá el contrato. **III) FUENTE DE LOS RECURSOS, PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Las obligaciones emanadas del presente instrumento serán cubiertas con cargo al **FONDO GENERAL** para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El Arrendatario se compromete a cancelar a la Sociedad Arrendante la cantidad de **VEINTICUATRO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$24,000.00)**, incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Los pagos se realizarán por medio de **DOCE (12)** cuotas mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$2,000.00)** ; por lo que 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 (1 %), según manda el artículo ciento sesenta y dos del Código Tributario; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta (60) días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba Factura de Consumidor Final a nombre de INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER. 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 veintitrés. **IV) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** El plazo de ejecución de las obligaciones emanadas del presente contrato de arrendamiento será de **DOCE MESES CALENDARIO**. La vigencia del presente contrato es del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintitrés, para el funcionamiento del Centro de Atención Departamental de Ahuachapán. **V) 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 Sociedad Arrendante, asimismo queda establecido, 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 guardar en el inmueble materiales explosivos, inflamables o contaminantes; d) 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; e) El Arrendatario no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el

expresado en la cláusula segunda de este documento. **VI) PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO:** Queda expresamente prohibido al Arrendatario: a) Ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) Efectuar modificaciones adicionales o mejoras a la infraestructura del inmueble objeto de este contrato, sin el consentimiento de la Sociedad Arrendante, conviniendo que todas las mejoras o reparaciones que hiciera el Arrendatario en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanentemente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad de la Sociedad Arrendante; c) Constituir comodato; d) Ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **VII) OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE:** a) Queda convenido que la Sociedad 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 de la Sociedad Arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado de conservación, uso y funcionamiento, con sus servicios y accesorios de agua potable y energía eléctrica y, además, efectuar las reparaciones necesarias que se presenten dentro del uso normal de la edificación. **VIII) 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, debiendo dar aviso a la Sociedad Arrendante con treinta (30) 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 Sociedad Arrendante, esta concederá al Instituto un plazo de dos (2) 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. **IX) TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE LA SOCIEDAD 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 Sociedad Arrendante, y esta queda obligada 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 deseara, 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 Sociedad Arrendante informar en el plazo de tres a cinco días calendario, el traspaso de dominio del inmueble, presentando una fotocopia debidamente certificada del Testimonio de la Escritura Pública y la documentación de la o el nuevo propietario. **X) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo de la Administradora de Contrato Norma Estela Torres de Hernández, Encargada de Mantenimiento, teniendo como atribuciones las siguientes: a) Ser representante del Instituto en el desarrollo del contrato; b) Firmar cualquier documento que se requiera

para el trámite de pago; c) Dar seguimiento al servicio objeto de este contrato; d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato y remitir informes a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional para el expediente de la Sociedad Arrendante; e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato; f) Colaborar con la Sociedad Arrendante para el buen desarrollo del presente contrato; g) Emitir informe final sobre el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte de la Sociedad Arrendante; y h) Cualquier otra responsabilidad que le corresponda de acuerdo al contrato, demás documentos contractuales y normativa vigente. **XI) 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 Sociedad 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. Podrá también modificarse por mutuo acuerdo, antes del vencimiento de su plazo, cuando concurren circunstancias imprevistas y comprobadas, debiéndose emitir la correspondiente Resolución o Modificativa. **XII) PRÓRROGA:** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado por períodos iguales o menores al pactado inicialmente de común acuerdo entre las partes contratantes, si ninguno de ellos da aviso por escrito al otro, al menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo o sus prórrogas, de su decisión de darlo por terminado; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos debiendo emitir el Arrendatario la correspondiente resolución y modificativa para proceder a dicha prórroga. **XIII) RESPONSABILIDAD SOCIAL:** Si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de la Sociedad Arrendante a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio para determinar el cometimiento de la infracción, durante la ejecución del contrato. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de reinspección se determina que no hubo subsanación por haber cometido una infracción o, por el contrario, se remitiere al procedimiento sancionatorio, y en este último caso, se deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XIV) TERMINACIÓN BILATERAL:** Las partes contratantes podrán acordar la extinción de las obligaciones contractuales en cualquier momento, siempre y cuando no concorra otra causa de terminación imputable a La Arrendante y que por razones de interés público hagan innecesario o inconveniente la vigencia del contrato, sin más responsabilidad que la que corresponda al servicio parcialmente ejecutado. **XV) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XVI) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** La interpretación del presente contrato, será de conformidad a la Constitución de la República, y demás legislación aplicable. **XVII) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la Constitución de la República, a la Ley de Procedimientos Administrativos y demás Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XVIII) NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:** El Arrendatario señala como lugar para recibir notificaciones, las oficinas centrales ubicadas en Novena Avenida Norte, número ciento veinte, San

Documento en versión Publica de conformidad al art. 30 de la LAIP, contiene información confidencial, en base al Art. 24 literal c) Los datos personales que requieran el consentimiento de los individuos para su difusión. Se han suprimido, edad, profesión, domicilio, número de DUI de la Presidenta de la Junta Directiva, NIT del ISDEMU; edad, profesión, domicilio, número de DUI del Administrador Único Propietario, domicilio, nacionalidad y NIT de la sociedad y Dirección, Teléfono en este documento, documento conforme con su original.

Salvador; correo electrónico: maritza.ramirez@isdemu.gob.sv; ingrid.sanchez@isdemu.gob.sv y norma.torres@isdemu.gob.sv teléfono: dos cinco uno cero – cuatro uno uno cuatro; y la Sociedad Arrendante señala para el mismo efecto la siguiente dirección: [REDACTED]

[REDACTED] ; teléfono: [REDACTED] y [REDACTED]. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los diez días del mes de febrero del año dos mil veintitrés.

|
Mariemm Eunice Pleitez Quiñonez
Arrendatario

Francisco Antonio Villegas González
Sociedad Arrendante