



INSTITUTO SALVADOREÑO  
PARA EL DESARROLLO DE  
LA MUJER

**CONTRATO No. 04/2022**

**“ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL  
CENTRO DE ATENCIÓN DEPARTAMENTAL DE SAN VICENTE”.**

**ARRENDANTE: JUANA EDIS BERMUDEZ**

**FUENTE DE FINANCIAMIENTO: FONDO GENERAL**

**MARÍA LILIAN LÓPEZ AGUILAR**, de [REDACTED] años de edad, del domicilio de la ciudad de [REDACTED] y departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER (ISDEMU), Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], en calidad de Directora Ejecutiva, personería que se acredita 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, en cuyo texto establece que la máxima autoridad del Instituto es la Junta Directiva, que la representación judicial y extrajudicial corresponde a la Presidenta de la Junta, quien puede otorgar poderes a nombre del mismo; **b)** Certificación del Acuerdo Cuatro del Punto Cuatro, Romano I, del Acta número Dieciséis, de la Décima Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ISDEMU, celebrada el día veinte de diciembre del año dos mil veintiuno, en donde consta que se me autorizó la continuidad como Directora Ejecutiva, para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; y, **c)** Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusulas Especiales, otorgado ante los oficios notariales de Luis Gerardo González Cañadas, a las once horas con cuarenta minutos del día veintiséis de febrero del año dos mil veintiuno, por la Presidenta de la Junta Directiva del Instituto, MARIEMM EUNICE PLEITEZ QUIÑONEZ, en virtud del Acuerdo número Cuatro, del Acta número Dos, Sesión Ordinaria de Junta Directiva de ISDEMU número Dos – Dos mil veintiuno, del veinticuatro de febrero del año dos mil veintiuno, en

donde consta que por unanimidad la Junta Directiva autorizó el otorgamiento de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusulas Especiales de parte de la Presidenta de ISDEMU, a favor de mi persona en mi calidad de Directora Ejecutiva, facultándome, entre otros, a comparecer en actos como el presente; en tal sentido, y habiéndose legitimado mi actuación, en el curso de este instrumento me denominaré **"LA ARRENDATARIA"** o **"EL INSTITUTO"**, por una parte; y, por la otra, **JUANA EDIS BERMUDEZ**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con mi Documento Único de Identidad número [REDACTED], con fecha de vencimiento diecisiete de junio de dos mil veintiséis y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actual propietaria del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro del departamento de San Vicente; calidad que compruebo mediante: a) Copia certificada del Testimonio de Escritura Pública de Compraventa del inmueble ubicado en la cuarta Calle poniente, número cincuenta y seis, del Barrio San Juan de Dios, ciudad y departamento de San Vicente; otorgada en la ciudad y departamento de San Salvador a las doce horas y cincuenta y cinco minutos del día veintidós de mayo de mil novecientos ochenta y siete, ante los oficios notariales de René Rodríguez Grimaldi; inmueble que se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Segunda Sección del Centro, departamento de San Vicente, al número CUARENTA Y UNO, del Libro CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES, folio doscientos cincuenta y cinco, con fecha de inscripción veinticinco de mayo de mil novecientos noventa; y quien en este instrumento me denominaré **"LA ARRENDANTE"**; y conjuntamente nos denominaremos, **"Las Partes"**; 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 SAN VICENTE"**, 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, ubicado en la cuarta Calle poniente, número cincuenta y seis, del Barrio San Juan de Dios, ciudad y departamento de San Vicente, con una extensión superficial de CIENTO NOVENTA METROS CUADRADOS e inscrito según lo anteriormente relacionado, para el funcionamiento del Centro de Atención Departamental de San Vicente. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES**: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios número ocho dos cinco tres de fecha tres de noviembre de dos mil veintiuno, Carta de interés de continuar con el Arrendamiento de fecha diecisiete de diciembre de dos mil veintiuno, Certificación del del Punto número Ocho, Acuerdo número Ocho, del Acta número Quince de Sexta Sesión Extraordinaria de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, 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. La Arrendataria se compromete a cancelar al Arrendante la cantidad de **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$12,000.00)** , incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios y el Impuesto sobre la Renta. Los pagos se realizarán por medio de doce cuotas mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,000.00)** , 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, así como también la deducción del diez por ciento (10%) correspondiente al Impuesto sobre la Renta, según manda el artículo treinta y siete de la Ley del Impuesto sobre la Renta; dichos pagos serán cancelados en un período de sesenta días contados a partir de la fecha en que el Instituto reciba Factura de Consumidor Final a nombre del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, La Arrendataria 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 veintidós. **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 veintidós, para el funcionamiento del Centro de Atención Departamental de San Vicente. **V) 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 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 Arrendante, conviniendo que todas las mejoras o reparaciones que hiciere El Arrendatario en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanentemente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad de La Arrendante; d) constituir comodato; e) ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **VII) OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE:** a) Queda convenido que La 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 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 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. **IX) 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 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 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 Arrendante, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con La Arrendante para el buen desarrollo del presente contrato, g) Emitir informe final sobre el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte de La 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, 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. 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 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 concurra 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. **XVI) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la Constitución de la República, y a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:** El Arrendatario señala como lugar para recibir notificaciones las oficinas centrales ubicadas en Novena Avenida Norte, Número ciento veinte, San Salvador; correo electrónico: [blanca.valladares@isdemu.gob.sv](mailto:blanca.valladares@isdemu.gob.sv); [lourdes.velasquez@isdemu.gob.sv](mailto:lourdes.velasquez@isdemu.gob.sv); [n.torres@isdemu.gob.sv](mailto:n.torres@isdemu.gob.sv); teléfono: dos cinco uno cero – cuatro uno uno cinco; y La Arrendante señala para el mismo efecto la siguiente dirección: [REDACTED]; [REDACTED]; teléfono número [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 y departamento de San Salvador, a los tres días del mes de enero del año dos mil veintidós.

María Lilian López Aguilar  
Arrendatario

Juana Edis Bermúdez  
Arrendante