

Documento en versión Publica en base 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 ha suprimido el DUI, NIT de Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU, también DUI, NIT del Administrador Único Propietario, NIT, Dirección y Teléfono de la Empresa en este documento y es conforme con su original.



CONTRATO No. 02/2019

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

**ARRENDANTE: DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA, S.A. DE C.V.
(FRANCISCO ANTONIO VILLEGAS GONZALEZ)**

PERIODO: DE ENERO A DICIEMBRE DE 2019

Nosotros, YANIRA MARIDOL ARGUETA MARTÍNEZ, de cincuenta y tres años de edad, empleada, del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED], con fecha de vencimiento el diecisiete de mayo de dos mil veintiséis, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], en mi calidad de Apoderada General Administrativa y Judicial del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], personería compuesta por 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) Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial, otorgado ante los oficios notariales de Lizeth Marlene Ayala Rodríguez, a las catorce horas del día veintiséis de agosto del año dos mil catorce, por la Presidenta de la Junta Directiva del Instituto, 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; quien en este instrumento me denominaré “LA ARRENDANTARIA” o “EL INSTITUTO” por una parte, y por otra parte el señor FRANCISCO ANTONIO VILLEGAS GONZALEZ de cincuenta y cinco

Documento en versión Publica en base 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 ha suprimido el DUI, NIT de Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU, también DUI, NIT del Administrador Único Propietario, NIT, Dirección y Teléfono de la Empresa en este documento y es conforme con su original.

años de edad, comerciante en pequeño, del domicilio de Ahuachapán, Departamento de Ahuachapán, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] fecha de vencimiento dieciséis de diciembre de dos mil veintidós; y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en calidad de Administrador Único y propietario de la sociedad **DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se abrevia **DISTRIBUIDORA ALFA Y OMEGA S.A. DE C.V.** sociedad del domicilio de Ahuachapán, Departamento de Ahuachapán, de nacionalidad Salvadoreña, con número de Identificación Tributaria [REDACTED], quien en el curso de este contrato será denominado "**EL ARRENDANTE**", y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos, el presente contrato denominado: **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA DEPARTAMENTAL, DEL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE AHUACHAPAN**, de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que en adelante se denominará LACAP, su Reglamento que en adelante se denominará RELACAP, y a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: El presente contrato tiene como objeto, el arrendamiento de un inmueble y construcciones que contienen, el cual se encuentra ubicado en Barrio San Sebastián, casa número uno-seis y uno-cuatro, cuarta calle oriente y primera avenida norte, de la Ciudad de Ahuachapán, Departamento de Ahuachapán, para instalación de la Oficina Departamental del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer. **II) PRECIO DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO**: El precio del arrendamiento del que es objeto el presente contrato es de **Dieciocho mil dolares de los Estados Unidos de America (\$18,000.00)** y será cancelado por medio de **Doce** cuotas mensuales, vencidas y sucesivas, cada una de **Mil quinientos dolares de los Estados Unidos de America (\$1,500.00)**. 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; 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, el 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

Documento en versión Publica en base 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 ha suprimido el DUI, NIT de Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU, también DUI, NIT del Administrador Único Propietario, NIT, Dirección y Teléfono de la Empresa en este documento y es conforme con su original.

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 Financiero del año dos mil diecinueve. **III) PLAZO.** El Plazo para el presente arrendamiento será de **DOCE MESES**, contados a partir del mes de enero al mes de diciembre del año dos mil diecinueve. De común acuerdo las partes, 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 al 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 el arrendante no diere su consentimiento a fin de que el contrato se prorrogare por un período igual, el contrato se tendrá por finalizado. **IV) OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** Serán de cuenta del arrendante todos los impuestos, gastos de comunidad, tasas o contribuciones que afecten el inmueble, tanto actual como futuro. **V) 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 del arrendante y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva del arrendatario; 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 del arrendante; d) no constituir comodato; e) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **VI) DESOCUPACION ANTES DEL PLAZO.** a) Si por motivos justificados el Instituto tuviese que desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo original o su prórroga, deberá dar aviso al Arrendante con treinta días de anticipación a la fecha de la desocupación, quedando por lo tanto obligado a pagar el valor de arrendamiento proporcionalmente a la fecha de desocupación 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 del Arrendante, este concederá al Instituto un plazo de dos meses para la desocupación del mencionado inmueble, exonerándolo del pago del ultimo canon de arrendamiento, para compensar los gastos de inversión no recuperables, que el Instituto haya efectuado a esa fecha, en dicho inmueble. **VII) TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE LA ARRENDANTE.** El Arrendante queda obligado a respetar el presente contrato durante el tiempo de su vigencia o prórroga, así como todo aquel a quien el Arrendante, transfiera o transmita por título gratuito u oneroso, el derecho adquirido por el Instituto en el presente contrato; quedando por lo tanto, obligado el Arrendante, a mencionar esta circunstancia a terceros que adquieran el derecho de propiedad del inmueble arrendado. En caso de

Documento en versión Publica en base 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 ha suprimido el DUI, NIT de Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU, también DUI, NIT del Administrador Único Propietario, NIT, Dirección y Teléfono de la Empresa en este documento y es conforme con su original.

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 será necesario suscribir un nuevo contrato. **VIII) 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 del 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 **IX) 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. **X) 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 después de notificada tal resolución. **XI) 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. **XII) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El Instituto designa representante ante el 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. **XIII) ACTA DE RECEPCIÓN:** Corresponderá a la Administradora del Contrato en coordinación con el Arrendatario, la elaboración y firma de las actas de recepción

Documento en versión Publica en base 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 ha suprimido el DUI, NIT de Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU, también DUI, NIT del Administrador Único Propietario, NIT, Dirección y Teléfono de la Empresa en este documento y es conforme con su original.

parciales, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP **XIV) 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 Hernández, Coordinadora de Mantenimiento, y la Jefatura de la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional en Novena Avenida Norte número ciento veinte, San Salvador; Teléfonos Números dos cinco uno cero – cuatro uno cero cero; dos cinco uno cero – cuatro uno uno seis y dos cinco uno cero – cuatro uno uno cinco. Para el Arrendante: señor Francisco Antonio Villegas González, [REDACTED] [REDACTED] Teléfono Número [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 tres días del mes de enero del año dos mil diecinueve.

Yanira Maridol Argueta Martínez
La Arrendataria

Francisco Antonio Villegas González
El Arrendante