

IAIP.CA1-20.1-2019

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO 2019

NOSOTROS: MAN YU CHAN LI, conocido por **OCTAVIO CHANG LEE**, de [REDACTED] de edad, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número [REDACTED], [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; actuando en nombre y en representación de **OCA CHANG, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se puede abreviar **OCA CHANG, S.A de C.V.**, con Número de Identificación Tributaria Número [REDACTED], en mi calidad de Administrador Único Propietario que en el transcurso del presente instrumento me denominaré "**LA SOCIEDAD ARRENDANTE**" y por otra parte: **Carlos Adolfo Ortega**, conocido por **Carlos Adolfo Ortega Umaña**, de [REDACTED] años de edad, Administrador de Empresas, de este domicilio, portador de mi Documento único de Identidad número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], en mi calidad de Presidente y **Representante Legal del Instituto de Acceso a la Información Pública**, que en adelante podrá abreviarse "**IAIP**", con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro guión dos tres cero dos uno tres guión uno uno cero guión cinco, del domicilio de San Salvador, estando facultada para otorgar actos como el presente y quien en adelante me denominaré "**LA INSTITUCION ARRENDATARIA**" y en los caracteres dichos, **CONVENIMOS**: Que por medio de este instrumento acordamos celebrar **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, de un local sujeto a las siguientes cláusulas: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: La sociedad arrendante entrega en arrendamiento a la Institución Arrendataria, un local que consta de una área de UN MIL TREINTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS,

en la segunda planta del edificio construido en el inmueble inscrito a la Matricula número SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de este departamento; ubicado en PROLONGACIÓN AVENIDA MASFERRER NÚMERO OCHENTA Y OCHO, COLONIA SAN ANTONIO ABAD, CALLE AL VOLCÁN, SAN SALVADOR, DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR; declarando la Institución arrendataria, tenerlo recibido a su entera satisfacción, declarando la Institución arrendataria a realizar las adecuaciones necesarias para el uso, instalación y funcionamiento de las oficinas del Instituto de Acceso a la Información pública. **II) USO DEL INMUEBLE:** La Institución Arrendataria destinará el local arrendado para la instalación y funcionamiento de las oficinas administrativas del IAIP, y no podrá, en consecuencia, destinarlo a un uso distinto al convenido sin previa autorización de la Sociedad Arrendante. **III) PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del Arrendamiento es de doce meses, el cual comienza a partir del primero de enero del dos mil diecinueve y vence el treinta y uno de diciembre del mismo año. **IV) PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio del arrendamiento por el plazo del presente contrato será de SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA mensuales, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagaderos por medio doce cuotas mensuales fijas y sucesivas, haciendo un total de **OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SÉIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, INCLUYENDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, emitiendo el quedan respectivo a nombre de la Sociedad Arrendante, con crédito a sesenta días calendario. **V) FORMA DE PAGO:** La cancelación del servicio de arrendamiento se hará con pago a través de abono a cuenta del Banco de América Central, S.A. N° [REDACTED], a nombre de “OCA CHANG, S.A. de C.V.” cancelados por

la Tesorería Institucional del IAIP, en dólares de los Estados Unidos de América, al final de cada mes, siempre y cuando la Sociedad Arrendante haya entregado la respectiva factura de consumidor final a la Tesorería del IAIP; la factura deberá presentarse en duplicado, en original y copia a nombre del INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual deberá contener el mes de arrendamiento, precio unitario, precio total. **VI) PROCEDENCIA DE LOS FONDOS.** El IAIP hace constar que el importe del presente contrato será financiado con fondos provenientes del Fondo General de la Nación. **VII) PAGO DE SERVICIOS:** La institución arrendataria se compromete a la cancelación de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable desde el primero de enero de dos mil diecinueve hasta la fecha de finalización de este contrato. Se hace constar que el servicio de energía eléctrica se encuentra a nombre de la sociedad “LA PAGODA SA DE CV”, bajo el número de identificación de contrato (NIC) de Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, [REDACTED]. Por otra parte, con relación al servicio de agua potable, se manifiesta que se encuentra a nombre de la sociedad “LA PAGODA SA DE CV”, bajo el número de cuenta de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA [REDACTED]) la sociedad arrendante se compromete a mejorar las condiciones para el almacenamiento del agua potable. **VIII) ESTADO DEL LOCAL:** El local objeto de este contrato y demás accesorios, se encuentran en buen estado de conservación, tanto en sus pisos como en sus paredes, con sus respectivas instalaciones eléctricas e hidráulicas, así como las chapas de las puertas con su respectivo juego de llaves, obligándose la Institución Arrendataria a devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibe. Asimismo, no podrá hacerle modificaciones a éste, así como mejoras, obras o reparaciones, sin permiso escrito de la Sociedad Arrendante. Queda entendido que toda modificación hecha al inmueble arrendado quedará a favor de la Sociedad Arrendante, salvo pacto en

contrario y que la Institución Arrendataria será responsable de hacer las reparaciones locativas, es decir de los accesorios que por el continuo o mal uso de los mismos se deterioren como plomería o instalaciones eléctricas superficiales a excepción de aquellas reparaciones que no sean imputables al uso y pertenezcan al inmueble general. La Institución Arrendataria queda exenta de toda responsabilidad por los daños o deterioros producidos a consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: terremotos, inundaciones provocadas por la naturaleza, rayos, colisión de aeronaves, incendio, siempre y cuando no mediare causa imputable a la Sociedad arrendante. **IX) EXPRESAMENTE CONVIENEN LAS PARTES:** La Sociedad Arrendante se compromete a: a) mantener la potencia eléctrica suficiente, conforme especificaciones técnicas, al menos doscientos cincuenta amperios, para la operación de los equipos y sistemas eléctricos con que funciona el Instituto; b) facilitar un mínimo de cuarenta espacios para parqueo de vehículos para empleados y visitantes del Instituto; y, c) facilitar el acceso a las instalaciones al personal del Instituto durante toda la vigencia del contrato, esto incluye las horas y días no hábiles. **X) PROHIBICIONES:** Se prohíbe a la Institución Arrendataria subarrendar el inmueble que ahora recibe y almacenar en él sustancias inflamables, explosivas o corrosivas que sean susceptibles de dañar pisos y paredes; correrán por su cuenta los gastos de reparación por los daños causados por cualquier inobservancia a la presente cláusula. **XI) CADUCIDAD DEL PLAZO:** Se producirá la terminación del presente contrato de arrendamiento, de su plazo o prórroga, pudiendo la Sociedad Arrendante exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, por las causas siguientes: a) por mora y/o falta de pago de dos de las cuotas mensuales del canon respectivo en la forma convenida; y b) por incumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas en el presente contrato. **XII) DISPOSICIONES ESPECIALES.** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción

en las direcciones que a continuación se indican: La Institución Arrendataria en sus oficinas centrales y la Sociedad Arrendante en la dirección arriba mencionada. **XIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** Se designa como administrador del presente contrato por parte de la Sociedad Arrendante a ella misma y por parte de la Institución Arrendataria a la Gerente Administrativo del IAIP. **XIV) DOMICILIO Y ACCION JUDICIAL:** Para los efectos de las presentes obligaciones señalamos esta ciudad como nuestro domicilio especial a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Declaramos que por estar redactado el presente contrato a nuestra voluntad, lo ratificamos y firmamos en duplicado. En la ciudad de San Salvador, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil dieciocho.

En la ciudad de San Salvador, a las diez horas con diez minutos del veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho. Ante mi **CARLOS HUMBERTO CALDERÓN MÓNCHÉZ**, Notario del domicilio de San Salvador, comparecen, por una parte el señor **MAN YU CHAN LI** conocido por **OCTAVIO CHANG LEE**, de [REDACTED] años de edad, de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y en representación de **OCA CHANG, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que se puede abreviar **OCA CHANG, S.A de C.V.**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] en su calidad de

Administrador Único Propietario, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la Sociedad **OCA CHANG, S.A DE C.V**, otorgada en esta ciudad, a la once horas del día seis de enero de mil novecientos noventa y tres, ante los oficios del notario José Salomón Benítez Reyes, inscrita al Número CINCO, del libro NOVECIENTOS DIECIOCHO, del Registro de Sociedades del Registro de Comercio, con fecha tres de febrero de mil novecientos noventa y tres, de la que consta su naturaleza, denominación y domicilio antes expresados, de plazo indeterminado, que dentro de sus finalidades está realizar actos como el presente; que la representación judicial y extrajudicial corresponde al Administrador Único Propietario; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y aumento de capital de la Sociedad **OCA CHANG, S.A DE C.V**, otorgada en esta ciudad, a la doce horas del día veintinueve de abril de dos mil catorce, ante los oficios del notario Edmundo Enrique Mencía Pauler, inscrita al Número NOVENTA Y SIETE, del libro TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA, del Registro de Sociedades del Registro de Comercio, con fecha cuatro de junio de dos mil catorce; c) Documento autenticado de Contrato de Arrendamiento otorgado por la sociedad LA PAGODA, S.A. de C.V, a favor de la Sociedad OCA CHANG, S.A. de C.V, ante los oficios del Notario Julio Ernesto Pérez Herrera, por medio del cual consta que se le habilita a realizar contratos de subarrendamiento con terceros; y, d) Credencial de elección de Administrador Único Propietario y Suplente, celebrada en esta ciudad, el día veintiocho de marzo de dos mil dieciocho, donde consta que el señor Man Yu Chan Li, conocido por Octavio Chang Lee fue electo como Administrador Único Propietario de dicha Sociedad, para un período de siete años contados a partir de la fecha de inscripción, extendida por el Secretario de la Junta General de Accionistas, en esta ciudad el día trece de mayo de dos mil trece, e inscrita bajo el número CIENTO TREINTA Y OCHO, del libro Número TRES MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE del Registro de

Sociedades del Registro de Comercio, con fecha siete de junio de dos mil dieciocho; por medio del cual se faculta al compareciente al otorgamiento de actos como el presente, y que en el transcurso del este instrumento se denominará “**LA SOCIEDAD ARRENDANTE**” y por otra parte **Carlos Adolfo Ortega**, conocido por **Carlos Adolfo Ortega Umaña**, de [REDACTED] años de edad, Administrador de Empresas, de este domicilio, a quien conozco e identifico por medio de su Documento único de Identidad número [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] en mi calidad de Presidente y **Representante Legal del Instituto de Acceso a la Información Pública**, que en adelante podrá abreviarse “**IAIP**”, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro guión dos tres cero dos uno tres guión uno uno cero guión cinco, del domicilio de San Salvador y que en el transcurso de este instrumento se denominará la “**Institución arrendataria**”, instrumentos que devuelvo al compareciente por contener otra facultades, y en el carácter en que comparecen, **ME DICEN:** Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento que antecede, el cual contiene un Contrato de Arrendamiento Simple, escrito en tres hojas de papel simple, que asimismo reconocen como propios los conceptos vertidos en el mismo, el cual es del tenor literal siguiente: “”**I) OBJETO DEL CONTRATO:** La sociedad arrendante entrega en arrendamiento a la Institución Arrendataria, un local que consta de una área de UN MIL TREINTA Y OCHO PUNTO SESENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, en la segunda planta del edificio construido en el inmueble inscrito a la Matricula número SESENTA MILLONES CUATROCIENTOS VEINTIOCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTE- CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección del Centro de este departamento; ubicado en PROLONGACIÓN AVENIDA MASFERRER NÚMERO OCHENTA Y OCHO, COLONIA SAN ANTONIO ABAD, CALLE AL VOLCÁN, SAN SALVADOR,

DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR; declarando la Institución arrendataria, tenerlo recibido a su entera satisfacción, declarando la Institución arrendataria a realizar las adecuaciones necesarias para el uso, instalación y funcionamiento de las oficinas del Instituto de Acceso a la Información pública. **II) USO DEL INMUEBLE:** La Institución Arrendataria destinará el local arrendado para la instalación y funcionamiento de las oficinas administrativas del IAIP, y no podrá, en consecuencia, destinarlo a un uso distinto al convenido sin previa autorización de la Sociedad Arrendante. **III) PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del Arrendamiento es de doce meses, el cual comienza a partir del primero de enero del dos mil diecinueve y vence el treinta y uno de diciembre del mismo año. **IV) PRECIO DEL ARRENDAMIENTO:** El precio del arrendamiento por el plazo del presente contrato será de SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA mensuales, el cual incluye el Impuesto al Valor Agregado (IVA), pagaderos por medio doce cuotas mensuales fijas y sucesivas, haciendo un total de **OCHENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SÉIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, INCLUYENDO EL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA)**, emitiendo el quedan respectivo a nombre de la Sociedad Arrendante, con crédito a sesenta días calendario. **V) FORMA DE PAGO:** La cancelación del servicio de arrendamiento se hará con pago a través de abono a cuenta del Banco de América Central, S.A. N° [REDACTED], a nombre de “**OCA CHANG, S.A. de C.V.**” cancelados por la Tesorería Institucional del IAIP, en dólares de los Estados Unidos de América, al final de cada mes, siempre y cuando la Sociedad Arrendante haya entregado la respectiva factura de consumidor final a la Tesorería del IAIP; la factura deberá presentarse en duplicado, en original y copia a nombre del INSTITUTO DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA, la cual deberá contener el mes de arrendamiento, precio unitario, precio total. **VI) PROCEDENCIA DE**

LOS FONDOS. El IAIP hace constar que el importe del presente contrato será financiado con fondos provenientes del Fondo General de la Nación. **VII) PAGO DE SERVICIOS:** La institución arrendataria se compromete a la cancelación de los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable desde el primero de enero de dos mil diecinueve hasta la fecha de finalización de este contrato. Se hace constar que el servicio de energía eléctrica se encuentra a nombre de la sociedad “LA PAGODA SA DE CV”, bajo el número de identificación de contrato (NIC) de Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, [REDACTED]. Por otra parte, con relación al servicio de agua potable, se manifiesta que se encuentra a nombre de la sociedad “LA PAGODA SA DE CV”, bajo el número de cuenta de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA) [REDACTED], la sociedad arrendante se compromete a mejorar las condiciones para el almacenamiento del agua potable. **VIII) ESTADO DEL LOCAL:** El local objeto de este contrato y demás accesorios, se encuentran en buen estado de conservación, tanto en sus pisos como en sus paredes, con sus respectivas instalaciones eléctricas e hidráulicas, así como las chapas de las puertas con su respectivo juego de llaves, obligándose la Institución Arrendataria a devolver el inmueble en las mismas condiciones en las que lo recibe. Asimismo, no podrá hacerle modificaciones a éste, así como mejoras, obras o reparaciones, sin permiso escrito de la Sociedad Arrendante. Queda entendido que toda modificación hecha al inmueble arrendado quedará a favor de la Sociedad Arrendante, salvo pacto en contrario y que la Institución Arrendataria será responsable de hacer las reparaciones locativas, es decir de los accesorios que por el continuo o mal uso de los mismos se deterioren como plomería o instalaciones eléctricas superficiales a excepción de aquellas reparaciones que no sean imputables al uso y pertenezcan al inmueble general. La Institución Arrendataria queda exenta de toda responsabilidad por los daños o deterioros producidos

a consecuencia de fuerza mayor o caso fortuito, tales como: terremotos, inundaciones provocadas por la naturaleza, rayos, colisión de aeronaves, incendio, siempre y cuando no mediare causa imputable a la Sociedad arrendante. **IX) EXPRESAMENTE CONVIENEN LAS PARTES:** La Sociedad Arrendante se compromete a: a) mantener la potencia eléctrica suficiente, conforme especificaciones técnicas, al menos doscientos cincuenta amperios, para la operación de los equipos y sistemas eléctricos con que funciona el Instituto; b) facilitar un mínimo de cuarenta espacios para parqueo de vehículos para empleados y visitantes del Instituto; y, c) facilitar el acceso a las instalaciones al personal del Instituto durante toda la vigencia del contrato, esto incluye las horas y días no hábiles. **X) PROHIBICIONES:** Se prohíbe a la Institución Arrendataria subarrendar el inmueble que ahora recibe y almacenar en él sustancias inflamables, explosivas o corrosivas que sean susceptibles de dañar pisos y paredes; correrán por su cuenta los gastos de reparación por los daños causados por cualquier inobservancia a la presente cláusula. **XI) CADUCIDAD DEL PLAZO:** Se producirá la terminación del presente contrato de arrendamiento, de su plazo o prórroga, pudiendo la Sociedad Arrendante exigir la entrega inmediata del inmueble arrendado, por las causas siguientes: a) por mora y/o falta de pago de dos de las cuotas mensuales del canon respectivo en la forma convenida; y b) por incumplimiento de las obligaciones contractuales establecidas en el presente contrato. **XII) DISPOSICIONES ESPECIALES.** Las notificaciones entre las partes deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación se indican: La Institución Arrendataria en sus oficinas centrales y la Sociedad Arrendante en la dirección arriba mencionada. **XIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** Se designa como administrador del presente contrato por parte de la Sociedad Arrendante a ella misma y por parte de la Institución Arrendataria a la Gerente Administrativo del IAIP. **XIV) DOMICILIO Y ACCION JUDICIAL:** Para los efectos de las presentes

obligaciones señalamos esta ciudad como nuestro domicilio especial a cuyos tribunales nos sometemos en caso de acción judicial. Declaramos que por estar redactado el presente contrato a nuestra voluntad, lo ratificamos y firmamos en duplicado. En la ciudad de San Salvador, a los veintiún días del mes de diciembre de dos mil dieciocho.”””

Asimismo, el señor **MAN YU CHAN LI** conocido por **OCTAVIO CHANG LEE** bajo juramento declara: **Primero:** No ser empleado del Instituto de Acceso a la Información Pública. **Segundo:** No tener parentesco hasta el segundo grado de afinidad y cuarto grado de consanguinidad con funcionarios y/o empleados, o miembros del Instituto de Acceso a la Información Pública. **Tercero:** No tener alguna causal de incapacidad o impedimento para contratar con el Estado, así como no estar comprendido dentro de cualquiera de las circunstancias que inhabilitan para participar en procedimientos de contratación administrativa. Y leído que les hube la presente acta notarial, que consta de seis hojas, en un solo acto y en su integridad, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DE TODO DOY FE.**