

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 y número de DUI y NIT de la Presidenta de Junta Directiva, NIT del ISDEMU; profesión, edad, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único Propietario; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y Dirección, Teléfono, y Correo Electrónico en este documento, documento conforme con su original



INSTITUTO SALVADOREÑO
PARA EL DESARROLLO DE
LA MUJER

CONTRATO No. 02/2020

**ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA
OFICINA DEPARTAMENTAL DE LA LIBERTAD.**

**ARRENDANTE: LUIS CHICAS ELECTRICISTAS, SOCIEDAD ANONIMA
DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse LUCELEC, S.A. DE C.V**

FONDOS: GOES

NOSOTROS, MARIA SOLEDAD BRIONES DE ZAMORA, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad Número [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidenta de la Junta Directiva del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER (ISDEMU), con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, personería que acredito con: a) Acuerdo Ejecutivo número DOSCIENTOS VEINTIUNO, de fecha diecinueve de julio del año dos mil diecinueve, publicado el día veintidós de julio del mismo año en el Diario Oficial Número CIENTO TREINTA Y SEIS del Tomo número CUATROCIENTOS VEINTICUATRO; b) Certificación del Acuerdo número DOSCIENTOS VEINTIUNO, emitido por el Secretario Jurídico de la Presidencia de fecha diecinueve de julio de dos mil diecinueve en el cual consta que fui nombrada presidenta de la Junta Directiva del Instituto para un periodo que inicia esa

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 y número de DUI y NIT de la Presidenta de Junta Directiva, NIT del ISDEMU; profesión, edad, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único Propietario; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y Dirección, Teléfono, y Correo Electrónico en este documento, documento conforme con su original

fecha hasta el treinta y uno de mayo de dos mil veinticuatro, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), estoy facultada para celebrar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré "El Arrendatario" o "el Instituto"; y por otra parte el señor, **LUIS ALFONSO CHICAS ARIAS**, [REDACTED], de [REDACTED] años de edad, del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], con mi Documento Único de Identidad número [REDACTED], con fecha de vencimiento el nueve de julio de dos mil veintidós, y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en calidad de Administrador Único Propietario y Representante Legal de la sociedad **LUIS CHICAS ELECTRICISTAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse **LUCELEC, S.A. DE C.V.**, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], de nacionalidad [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], calidad que compruebo mediante: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad **LUCELEC, S.A. DE C.V.**, otorgada en la Ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador el día doce de diciembre de dos mil ocho, ante los oficios notariales de Evergreem Bisset Campos Cruz; la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número CUATRO del Libro DOS MIL CUATROCIENTOS UNO del Registro de Sociedades, del Folio once al folio veinticuatro, con fecha de inscripción el día seis de marzo de dos mil nueve; de la cual consta que su denominación, nacionalidad, naturaleza, y domicilio son los antes expresados, que el plazo es indeterminado que dentro de sus finalidades está la de otorgar actos como el presente; y en la cláusula vigésima tercera consta que la representación judicial y extrajudicial y el uso de la firma social de la Sociedad corresponderá al Administrador Único Propietario, pudiendo celebrar en nombre de la sociedad

toda clase de actos o contratos con entera libertad dentro del giro ordinario de los negocios; **b)** Credencial de Elección de Administrador Único Propietario y Suplente de la sociedad LUCELEC, S.A. DE C.V.; Certificación del punto de acta número veintidós asentada en el libro de actas de Junta General de Accionistas que legalmente lleva la sociedad, celebrada en La Libertad, el día treinta y uno de mayo de dos mil dieciocho, en la cual consta que en el punto DIEZ se acordó elegir la Administración de la sociedad, habiendo sido electo para el cargo de Administrador Único Propietario de la Sociedad el señor LUIS ALFONSO CHICAS ARIAS y como suplente al señor RAFAEL ANTONIO CHICAS ARIAS CHICAS ARIAS para el período de CINCO años; la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y UNO del Libro CUATRO MIL del Registro de Sociedades, del Folio ciento dieciséis al folio ciento dieciocho, con fecha de inscripción veintiuno de diciembre de dos mil dieciocho; por lo cual estoy plenamente facultado para otorgar actos como el presente; quien en este instrumento me denominaré **“La 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 DE LA OFICINA DEPARTAMENTAL DE LA LIBERTAD; de conformidad a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones que en adelante se denominará LACAP y a su reglamento que se denominará RELACAP y 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, con nomenclatura en novena calle oriente número DOS – DIEZ, colonia Larreynaga, jurisdicción de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con un extensión superficial de QUINIENTOS SESENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS, SESENTA Y SEIS DECÍMETROS CUADRADOS, equivalentes a Ochocientas quince punto cero ocho varas cuadradas, e inscrito bajo la Matrícula número TRES CERO UNO DOS OCHO

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 y número de DUI y NIT de la Presidenta de Junta Directiva, NIT del ISDEMU; profesión, edad, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único Propietario; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y Dirección, Teléfono, y Correo Electrónico en este documento, documento conforme con su original

SIETE CINCO CINCO – CERO CERO CERO CERO CERO CERO, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Cuarta Sección del Centro, Departamento de La Libertad. II) **DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte integral del contrato los siguientes documentos Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios No. 6842, de fecha 29 de octubre de 2019, Oferta de fecha 05 de diciembre de 2019, Garantía de Cumplimiento de Contrato, 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 a GOES, para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El Arrendatario se compromete a cancelar a La Arrendante la cantidad de **DIECIOCHO MIL QUINIENTOS NUEVE DÓLARES CON CUARENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 18,509.40)**, incluyendo el impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios. Los pagos se realizarán por medio de DOCE cuotas mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **UN MIL QUINIENTOS CUARENTA Y DOS DOLARES CON CUARENTA Y CINCO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1,542.45)**, 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, según manda el Artículo ciento sesenta y dos del Código Tributario; 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 de INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER. En caso de mora en el pago de los cánones de arrendamiento, La 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 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 Veinte. **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 de enero a diciembre de año dos mil veinte, para el funcionamiento de la Oficina Departamental de La Libertad. **V) GARANTÍAS:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato La Arrendante otorgará a favor del Gobierno de El Salvador Instituto Salvadoreña para el Desarrollo de la Mujer, **Garantía de Cumplimiento de Contrato:** de conformidad al artículo treinta y cinco de la LACAP, equivalente al diez por ciento del valor contratado; la cual deberá de exceder 60 días posteriores a la vigencia del contrato y deberá entregarse a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, dentro de los quince días hábiles después de la recepción de un ejemplar del contrato debidamente legalizado. **VI) 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 los arrendantes, 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 pudiese 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. **VII) PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO:** Queda expresamente prohibido a el 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 hiciere 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. **VIII) 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 la 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. **IX) 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. **X) 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. **XI) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo de la Administradora de Contrato, quien será la Encargada de Mantenimiento de Servicios Generales y Logística, teniendo como atribuciones las establecidas en los artículos ochenta y dos Bis, de la LACAP, cuarenta y dos inciso tercero, setenta y cuatro, setenta y cinco inciso segundo, setenta y siete, ochenta y ochenta y uno del RELACAP. **XII) ACTA DE RECEPCIÓN:** Corresponderá a la Administradora del Contrato en coordinación con La Arrendante, la elaboración y firma de las actas de recepción, las cuales contendrán como mínimo lo que establece el artículo setenta y siete del RELACAP. **XIII) 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. **XIV) MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá ser modificado o ampliado en sus plazos y vigencia antes del vencimiento de su plazo, de conformidad a lo establecido en los artículos ochenta y tres A y B de la LACAP, debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución, modificativa, debiendo La Arrendante en caso de ser necesario modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato según lo indique El Arrendatario y formará parte integral de este contrato. **XV) PRÓRROGA:** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado de conformidad a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la LACAP y setenta y cinco del RELACAP; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la

Garantía de Cumplimiento de Contrato; debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución de prórroga. **XVI) 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 La Arrendante a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio que dispone el art. 160 de la LACAP para determinar el cometimiento o no dentro durante la ejecución del contrato, de la conducta tipificada como causal de inhabilitación en el art. 158 Romano V literal b) de la LACAP relativa a la invocación de hechos falsos para obtener la adjudicación de la contratación. Se entenderá por comprobado el incumpliendo a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en éste último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XVII) SANCIONES:** En caso de incumplimiento La Arrendante expresamente se somete a las sanciones que emanaren de la LACAP ya sea imposición de multa por mora, inhabilitación, extinción, las que serán impuestas siguiendo el debido proceso por El Arrendatario, a cuya competencia se somete para efectos de su imposición. **XVIII) 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. **XIX) 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; en caso de embargo

a La Arrendante, El Arrendatario nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a La Arrendante, quien releva al contratante de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose La Arrendante a pagar los gastos ocasionados, inclusive los personales aunque no hubiere condenación en costas. **XX) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** El Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, la LACAP, el RELACAP, demás legislación aplicable, y los Principios Generales del Derecho Administrativo y de la forma que más convenga a los intereses del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer con respecto a la prestación objeto del presente instrumento, pudiendo en tal caso girar las instrucciones por escrito que al respecto considere convenientes. La Arrendante expresamente acepta tal disposición y se obliga a dar estricto cumplimiento a las instrucciones que al respecto dicte el Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer. **XXI) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la LACAP, RELACAP, la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XXII) NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:** El Arrendatario señala como lugar para recibir notificaciones en oficinas centrales ubicadas en Novena Avenida Norte Número ciento veinte, San Salvador; correo electrónico: p.tenorio@isdemu.gob.sv; telefax: dos cinco uno cero – cuatro uno uno seis; y La Arrendante señala para el mismo efecto en [REDACTED]; Teléfono Número [REDACTED]; Celular Número [REDACTED]; correo electrónico [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,

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 y número de DUI y NIT de la Presidenta de Junta Directiva, NIT del ISDEMU; profesión, edad, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único Propietario; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y Dirección, Teléfono, y Correo Electrónico en este documento, documento conforme con su original

departamento de San Salvador, a los tres días del mes de enero del año dos mil veinte.

María Soledad Briones de Zamora
El Arrendatario

Luis Alfonso Chicas Arias
La Arrendante