

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO

DE

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL

CELEBRADO ENTRE:

SOCIEDAD BELLUCCI, S.A. DE C.V.

Y

FOSOFAMILIA

ANTE LOS OFICIOS DE:

DR. JORGE PINEDA ESCOBAR

ABOGADO Y NOTARIO

NOSOTROS: PAOLO ENRICO RODRIGUEZ BELLUCCI, conocido por **PAOLO ENRICO BELLUCCI RODRIGUEZ**,

representación de la Sociedad **BELLUCCI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse como **BELLUCCI, S. A. DE C. V.** del domicilio de San Miguel, Departamento de San Miguel, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-doscientos setenta mil trescientos doce-ciento cuatro-ocho, que en el transcurso de este instrumento se denominará "**EL ARRENDANTE**", o el contratante; y por otra parte el señor **HUGO ALBERTO OCHOA CÁRCAMO**,

FONDO SOLIDARIO PARA LA FAMILIA MICROEMPRESARIA, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-doscientos sesenta mil quinientos noventa y nueve- ciento cuatro- dos, actuando en nombre y representación del FOSOFAMILIA, nombrado mediante: **a)** La Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, publicada en el Diario Oficial Número Noventa y Nueve, Tomo Número Trescientos Cuarenta y Tres, del día veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en donde consta que según Artículo Veintidós literal a), que corresponde al Presidente del Consejo Directivo, la Representación Legal de FOSOFAMILIA; **b)** Acuerdo Número doscientos cuarenta y uno, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, en el que consta que el Señor Presidente de la República, Señor Nayib Armando Bukele Ortez, en uso de sus facultades constitucionales y las concedidas por el Artículo ciento sesenta y dos de la Constitución

de la República de El Salvador; y de conformidad con los Artículos catorce y quince Inciso segundo, literal a) de la Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, acordó nombrar al señor Hugo Alberto Ochoa Cárcamo, Director Propietario del Consejo Directivo, quien será el Presidente del FOSOFAMILIA, a partir del día veintisiete de julio de dos mil diecinueve, para un período legal en funciones, que finalizará el día veintitrés de junio de dos mil veinte; y c) Certificación del Acta, Asentada en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos, que lleva la Presidencia de la República, extendida el día veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el señor Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la cual consta que el día veintiséis de julio de dos mil diecinueve, el señor Hugo Alberto Ochoa Cárcamo, rindió en calidad de Director Propietario del Consejo Directivo del FOSOFAMILIA, la correspondiente Protesta Constitucional ante el Presidente de la República; por lo cual mi nombramiento se encuentra vigente; Institución que en este instrumento se denominará "la **CONTRATANTE**" o "la parte arrendataria", o "la arrendataria"; y por este medio **OTORGAMOS:**

I) Que la Sociedad **BELLUCCI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, es dueña y actual poseedor del Local Comercial, ubicado en el Segundo Nivel del Condominio "PLAZA MÉDICA SAN FRANCISCO", ubicado en Sexta Calle Poniente y Quinta Avenida Sur, Barrio San Felipe, marcado con el número veintinueve, Ciudad de San Miguel, Departamento de San Miguel, de la extensión superficial de CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, local que tiene todas sus instalaciones con sus servicios de agua potable, energía eléctrica, sanitario, todos estos servicios sin ninguna morosidad o pagos pendientes, todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento y a su entera satisfacción; y el cual doy en arriendo a la arrendataria, así como también se le hace entrega de las correspondientes llaves de dicho local. **II)** El presente contrato será pagado con fondos propios del FOSOFAMILIA. **III)** La arrendataria declara en la calidad que actúo en nombre de mi representado recibo a mi entera satisfacción el local en mención con todos sus servicios e instalaciones en el estado que se indican anteriormente en este instrumento. **IV)** El local arrendado será destinado única y exclusivamente para uso de Punto de Servicio de FOSOFAMILIA; y queda terminantemente prohibido destinarlo a un uso diferente al estipulado. **V)** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** prorrogables,

contados a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**, al día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**, y podrá ser prorrogado por periodos iguales a voluntad del arrendante siempre y cuando la parte arrendataria este al día en el pago de la renta estipulada y esté cumpliendo además las otras cláusulas del presente contrato, siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse un mes antes de finalizado el plazo mediante cruce de cartas; LA INSTITUCIÓN ARRENDATARIA está obligada a desocupar el local al vencimiento del plazo estipulado; salvo que por acuerdo entre las partes contratantes se prorrogue el presente contrato. De no prorrogarse el plazo de este contrato, debe informarse también con un mínimo de anticipación de treinta días antes del vencimiento del plazo. En caso de prórroga se celebrará un contrato con las mismas formalidades del presente, de no celebrarse dicho contrato no se entenderá prorrogando tácitamente. Cuando la Institución arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato, podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **VI)** El precio total del arrendamiento es de **CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), que pagará la arrendataria por medio de **DOCE** mensualidades anticipadas, fijas y sucesivas de **CUATROCIENTOS CATORCE DOLARES CON SETENTA Y UNO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos el día quince de cada mes, por lo que el Arrendante deberá de entregar el respectivo Comprobante de Crédito Fiscal al área de Tesorería del Fosofamilia para proceder a realizar el pago respectivo; el monto a cancelar mensualmente del arrendamiento incluye el servicio de mantenimiento del edificio que incluye vigilancia, diurna y nocturna, iluminación del pasillo y edificio exterior del centro comercial, consumo de agua potable, mantenimiento de pozo y sistema Hidroneumático, el cual lleva veinticuatro horas de suministro de agua potable, pago de personal de mantenimiento del edificio, gastos de jardinería y otros gastos generales; la parte arrendataria en este estado hace entrega al arrendante de la cantidad de **TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS**

UNIDOS DE AMÉRICA, el cual no incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), en calidad de Depósito de garantía, los cuales servirán para responder por la falta de pago de un canon de arrendamiento o para la reparaciones ocasionadas al inmueble, falta de pago de los recibos que graven el local, así como también dicho depósito se devolverá treinta días después de desocupado el inmueble y en este acto se entrega recibo de soporte de pago de dicha erogación. **VII)** Será de cuenta de la arrendataria el pago de servicio de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de mantenimiento de la misma; **VIII) OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** a) Devolver el local y construcciones arrendados, al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prorrogas, en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del local arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las autoridades sobre el inmueble arrendado; c) A no mantener en el local arrendado, ninguna clase de sustancias explosivas, pestilentes, venenosas, inflamable o de fácil combustión que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; d) a cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; e) el arrendatario no podrá arrendar, dar en anticresis, ni constituir sobre el local ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la mora acarrea; f) a mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta del arrendatario el costo de las reparaciones necesarias o las que la administración del condominio le informe efectuar. **IX) LA ARRENDATARIA PODRÁ HACER MODIFICACIONES,** divisiones o construcciones en el local y edificaciones ya existentes, únicamente con el permiso escrito de la Arrendante. Serán de cuenta del arrendatario, los desperfectos que se ocasionen al local arrendado y sus construcciones, como resultado de las modificaciones y nuevas construcciones

que se realicen con autorización de la Arrendante. **X) EL ARRENDANTE NO SERA RESPONSABLE** por la pérdida o daño que puedan sufrir los bienes del arrendatario, de las personas y dependencias que se encuentren en el local arrendado. **XI) LA ARRENDATARIA RESPONDERÁ** por los desperfectos o daños que ocasionen en el local arrendado, todas las personas o dependientes que se instalen, laboren o visiten el inmueble arrendado, salvo que fuesen resultado del uso normal del inmueble o del tiempo. **XII) LA ARRENDATARIA TIENE A SU CARGO** en proporción al valor de su local comercial, los gastos indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comunidad, decoro, por lo que contribuirá en los gastos de administración, vigilancia y mantenimiento del Condominio. Deberá pagar también impuestos de Alcaldía que acarrea su negocio. **XIII) EL ARRENDANTE PODRA** sin previa autorización del arrendatario visitar el local y construcciones arrendados con el objeto de inspeccionar y constatar que se está cumpliendo con las estipulaciones del presente contrato, así como comprobar que cualquier modificación y construcción aprobada, se ha efectuado de conformidad a la autorización respectiva. **XIV) EL ARRENDANTE PODRA DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** obligándome el segundo de los contratantes en mi calidad de Arrendatario, a devolver al primero el inmueble arrendado inmediatamente sin necesidad de intervención Judicial, en los siguientes casos: a) por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas; b) por la mora en el pago de una de las cuotas del canon del arrendamiento; c) por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el presente contrato; y automáticamente deberá ser desocupado el inmueble arrendado sin necesidad de juicio y lanzamiento, pues desde hoy renuncia la Arrendataria a esos recursos y a los términos respectivos. d) Cuando la Institución arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato, podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **XV) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** La Coordinación de Créditos de la Ciudad de San Miguel de FOSOFAMILIA fungirá como administrador de los bienes y servicios a contratar. Las funciones de dicho administrador serán las que se describen a continuación y las establecidas en el Artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y

Contrataciones de la Administración Pública: a) Ser el representante de FOSOFAMILIA en el desarrollo del contrato. b) Firmar las actas de recepción. c) Dar seguimiento a los bienes a contratar. d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato, remitir informes a la UACI para que sean agregados al expediente del contratista. d) Coordinar la celebración de las reuniones que sean necesarias para el buen desarrollo del contrato. g) Colaborar con el contratista para el buen desarrollo del servicio o bienes a entregar. h) Cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato o demás documentos contractuales. i) Emitir el informe final sobre el desempeño del contratista. **XVI) OBLIGATORIEDAD DE LOS OTROS DOCUMENTOS CONTRACTUALES.**

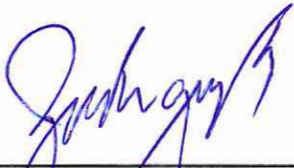
El arrendante y la parte arrendataria declaramos de mutuo acuerdo y con base a lo establecido en el Artículo cuarenta y dos de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que los términos de referencia de la libre gestión que dio origen a este contrato, así como la oferta presentada por la firma contratada, cualquier adenda, resolución emitida por la administración y/o garantía ofrecida, se consideran incorporadas y forman parte integral en el presente contrato. Se estipula adicionalmente que de existir alguna discordancia las estipulaciones que consten en dichos documentos contractuales, prevalecerán aquellas más favorables a la institución contratante. **XVII) SOMETIMIENTO A LEYES.**

El arrendante y la arrendataria se someten expresamente a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, y para los efectos jurisdiccionales del presente contrato, las partes nos sometemos a la legislación vigente de la República de El Salvador. **XVIII) NOTIFICACIONES.**

Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones o comunicaciones relacionadas con el presente contrato, los siguientes: a) Para el arrendante en: Condominio "PLAZA MEDICA SAN FRANCISCO", ubicado en Sexta Calle Poniente y Quinta Avenida Norte, Barrio San Felipe, San Miguel, Departamento de San Miguel, marcado con el número uno en el Sótano, Departamento de San Miguel y para la arrendataria en: Final Diecisiete Avenida Norte, Edificio Uno, Segunda Planta, Centro de Gobierno, San Salvador, Departamento de San Salvador. **XIX) DOMICILIO ESPECIAL:**

Para los efectos legales del contrato, ARRENDANTE y ARRENDATARIA, señalan de común acuerdo como su domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, Departamento de San

Salvador, a cuyos tribunales se someten expresamente. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato, en la Ciudad de San Salvador, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



PAOLO ENRICO RODRIGUEZ BELLUCCI
ARRENDANTE



HUGO ALBERTO OCHOA CÁRCAMO
ARRENDATARIO



En la Ciudad de San Salvador, a las trece horas del día dieciocho de diciembre del año dos mil diecinueve. Ante mí, **JORGE PINEDA ESCOBAR**, Notario, del domicilio de esta Ciudad,

comparecen los señores: **PAOLO ENRICO RODRIGUEZ BELLUCCI**, conocido por **PAOLO ENRICO BELLUCCI RODRIGUEZ**, de cincuenta y siete años de edad, Ingeniero Civil, del domicilio de San Miguel, Departamento de San Miguel, persona a quien no conozco pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número: cero un millón ochocientos treinta y cuatro mil setecientos dieciséis-cinco, y con Número de Identificación Tributaria un mil doscientos diecisiete-cero noventa mil quinientos sesenta y dos-cero cero tres-cero; actuando en nombre y representación legal de la Sociedad **BELLUCCI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, que puede abreviarse como **BELLUCCI S.A. DE C.V.**, de nacionalidad salvadoreña, del domicilio de San Miguel, Departamento de San Miguel, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos setenta mil trescientos doce-ciento cuatro-ocho, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: A) El Testimonio de la Escritura Pública de Constitución de la Sociedad "BELLUCCI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE", que se abrevia "BELLUCCI, S.A. DE C.V.", otorgada en la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintisiete de marzo de dos mil doce, ante los oficios de la Notario JAVA KRISNA DENISSE GARZARO AREVALO, inscrito en el Registro de Comercio con el Número CINCUENTA Y OCHO del Libro DOS MIL NOVECIENTOS TRECE del Registro de Sociedades, de la cual consta: a) Que se llama como ha quedado escrito; b) que es una Sociedad Anónima de Capital Variable, del domicilio de San Miguel, de plazo indefinido y está vigente, de nacionalidad salvadoreña; c) que la administración y representación legal le corresponde al Director Presidente, por un periodo de siete años; y d) que está dentro de las facultades del compareciente el otorgamiento de actos como el presente; B) Credencial de Elección de Junta Directiva de la Sociedad BELLUCCI, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, inscrito en el Registro de Comercio, Departamento de Documentos Mercantiles, inscrito al Número VEINTIDÓS Libro CUATRO MIL TREINTA Y SIETE,



del Registro de Sociedades, de la que consta que el primer compareciente, fue electo Director Presidente de dicha Sociedad, para el período comprendido del día quince de marzo de dos mil diecinueve, hasta el día quince de marzo de dos mil veintiséis; quien en el documento que antecede se denominó "LA PARTE ARRENDANTE"; y por otra parte el señor **HUGO ALBERTO OCHOA CÁRCAMO**, de cuarenta y cinco años de edad, Empresario, del domicilio de Soyapango, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número cero dos millones seiscientos setenta y un mil ciento noventa y siete - cero, y Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce- ciento sesenta y un mil ciento setenta y cuatro- ciento doce- cuatro; quien actúa en su calidad de Director Propietario del Consejo Directivo del **FONDO SOLIDARIO PARA LA FAMILIA MICROEMPRESARIA**, Institución Autónoma de Derecho Público, del domicilio de San Salvador, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce-doscientos sesenta mil quinientos noventa y nueve- ciento cuatro- dos, a quien en adelante se llamará "**FOSOFAMILIA**", personería que Doy Fe de ser legítima y suficiente, por haber tenido a la vista: **a)** La Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, publicada en el Diario Oficial Número Noventa y Nueve, Tomo Número Trescientos Cuarenta y Tres, del día veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en donde consta que según Artículo Veintidós literal a), que corresponde al Presidente del Consejo Directivo, la Representación Legal de FOSOFAMILIA; **b)** Acuerdo Número doscientos cuarenta y uno, de fecha veintiséis de julio de dos mil diecinueve, en el que consta que el Señor Presidente de la República, Señor Nayib Armando Bukele Ortez, en uso de sus facultades constitucionales y las concedidas por el Artículo ciento sesenta y dos de la Constitución de la República de El Salvador; y de conformidad con los Artículos catorce y quince Inciso segundo, literal a) de la Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, acordó nombrar al señor Hugo Alberto Ochoa

Cárcamo, Director Propietario del Consejo Directivo, quien será el Presidente del FOSOFAMILIA, a partir del día veintisiete de julio de dos mil diecinueve, para un período legal en funciones, que finalizará el día veintitrés de junio de dos mil veinte; y c) Certificación del Acta, Asentada en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos, que lleva la Presidencia de la República, extendida el día veintiséis de julio de dos mil diecinueve, por el señor Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la cual consta que el día veintiséis de julio de dos mil diecinueve, el señor Hugo Alberto Ochoa Cárcamo, rindió en calidad de Director Propietario del Consejo Directivo del FOSOFAMILIA, la correspondiente Protesta Constitucional ante el Presidente de la República; por lo cual su nombramiento se encuentra vigente; quien en el documento que antecede se denominó "LA PARTE ARRENDATARIA"; y en tal calidad me **DICEN**: Que reconocen como suyos los conceptos así como las firmas puestas al pie del documento que antecede, en el cual consta **UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL**, el cual contiene las cláusulas que literalmente dicen: "*****" **I) Que la Sociedad BELLUCCI SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE**, es dueña y actual poseedor del Local Comercial, ubicado en el Segundo Nivel del Condominio "PLAZA MÉDICA SAN FRANCISCO", ubicado en Sexta Calle Poniente y Quinta Avenida Sur, Barrio San Felipe, marcado con el número veintinueve, Ciudad de San Miguel, Departamento de San Miguel, de la extensión superficial de CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y SEIS METROS CUADRADOS, local que tiene todas sus instalaciones con sus servicios de agua potable, energía eléctrica, sanitario, todos estos servicios sin ninguna morosidad o pagos pendientes, todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento y a su entera satisfacción; y el cual doy en arriendo a la arrendataria, así como también se le hace entrega de las correspondientes llaves de dicho local. **II) El presente contrato será pagado con fondos propios del FOSOFAMILIA. III) La arrendataria declara en la calidad que actúo en nombre**



de mi representado recibo a mi entera satisfacción el local en mención con todos sus servicios e instalaciones en el estado que se indican anteriormente en este instrumento. **IV)** El local arrendado será destinado única y exclusivamente para uso de Punto de Servicio de FOSOFAMILIA; y queda terminantemente prohibido destinarlo a un uso diferente al estipulado. **V)** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** prorrogables, contados a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTE**, al día **TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTE**, y podrá ser prorrogado por periodos iguales a voluntad del arrendante siempre y cuando la parte arrendataria este al día en el pago de la renta estipulada y esté cumpliendo además las otras cláusulas del presente contrato, siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse un mes antes de finalizado el plazo mediante cruce de cartas; LA INSTITUCIÓN ARRENDATARIA está obligada a desocupar el local al vencimiento del plazo estipulado; salvo que por acuerdo entre las partes contratantes se prorrogue el presente contrato. De no prorrogarse el plazo de este contrato, debe informarse también con un mínimo de anticipación de treinta días antes del vencimiento del plazo. En caso de prórroga se celebrará un contrato con las mismas formalidades del presente, de no celebrarse dicho contrato no se entenderá prorrogando tácitamente. Cuando la Institución arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato, podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **VI)** El precio total del arrendamiento es de **CUATRO MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SEIS DOLARES CON CINCUENTA Y DOS CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), que pagará la arrendataria por medio de **DOCE** mensualidades anticipadas, fijas y sucesivas de **CUATROCIENTOS CATORCE DOLARES CON SETENTA Y UNO CENTAVOS DE DOLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMÉRICA, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), pagaderos el día quince de cada mes, por lo que el Arrendante deberá de entregar el respectivo Comprobante de Crédito Fiscal al área de Tesorería del Fosofamilia para proceder a realizar el pago respectivo; el monto a cancelar mensualmente del arrendamiento incluye el servicio de mantenimiento del edificio que incluye vigilancia, diurna y nocturna, iluminación del pasillo y edificio exterior del centro comercial, consumo de agua potable, mantenimiento de pozo y sistema Hidroneumático, el cual lleva veinticuatro horas de suministro de agua potable, pago de personal de mantenimiento del edificio, gastos de jardinería y otros gastos generales; la parte arrendataria en este estado hace entrega al arrendante de la cantidad de TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, el cual no incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y la Prestación de Servicios (IVA), en calidad de Depósito de garantía, los cuales servirán para responder por la falta de pago de un canon de arrendamiento o para la reparaciones ocasionadas al inmueble, falta de pago de los recibos que graven el local, así como también dicho deposito se devolverá treinta días después de desocupado el inmueble y en este acto se entrega recibo de soporte de pago de dicha erogación. **VII)** Será de cuenta de la arrendataria el pago de servicio de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de mantenimiento de la misma;

VIII) OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTARIA: a) Devolver el local y construcciones arrendados, al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prorrogas, en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del local arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta



las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las autoridades sobre el inmueble arrendado; c) A no mantener en el local arrendado, ninguna clase de sustancias explosivas, pestilentes, venenosas, inflamable o de fácil combustión que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; d) a cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; e) el arrendatario no podrá arrendar, dar en anticresis, ni constituir sobre el local ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la mora acarrea; f) a mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta del arrendatario el costo de las reparaciones necesarias o las que la administración del condominio le informe efectuar. **IX) LA ARRENDATARIA PODRÁ HACER MODIFICACIONES**, divisiones o construcciones en el local y edificaciones ya existentes, únicamente con el permiso escrito de la Arrendante. Serán de cuenta del arrendatario, los desperfectos que se ocasionen al local arrendado y sus construcciones, como resultado de las modificaciones y nuevas construcciones que se realicen con autorización de la Arrendante. **X) EL ARRENDANTE NO SERA RESPONSABLE** por la pérdida o daño que puedan sufrir los bienes del arrendatario, de las personas y dependencias que se encuentren en el local arrendado. **XI) LA ARRENDATARIA RESPONDERÁ** por los desperfectos o daños que ocasionen en el local arrendado, todas las personas o dependientes que se instalen, laboren o visiten el inmueble arrendado, salvo que fuesen resultado del uso normal del inmueble o del tiempo. **XII) LA ARRENDATARIA TIENE A SU CARGO** en proporción al valor de su local comercial, los gastos indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de servicio, seguridad, comunidad, decoro, por lo que contribuirá en los gastos de administración, vigilancia y mantenimiento del

Condominio. Deberá pagar también impuestos de Alcaldía que acarrea su negocio. **XIII) EL ARRENDANTE PODRA** sin previa autorización del arrendatario visitar el local y construcciones arrendados con el objeto de inspeccionar y constatar que se está cumpliendo con las estipulaciones del presente contrato, así como comprobar que cualquier modificación y construcción aprobada, se ha efectuado de conformidad a la autorización respectiva. **XIV) EL ARRENDANTE PODRA DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO,** obligándome el segundo de los contratantes en mi calidad de Arrendatario, a devolver al primero el inmueble arrendado inmediatamente sin necesidad de intervención Judicial, en los siguientes casos: a) por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas; b) por la mora en el pago de una de las cuotas del canon del arrendamiento; c) por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el presente contrato; y automáticamente deberá ser desocupado el inmueble arrendado sin necesidad de juicio y lanzamiento, pues desde hoy renuncia la Arrendataria a esos recursos y a los términos respectivos. d) Cuando la Institución arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato, podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **XV) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO.** La Coordinación de Créditos de la Ciudad de San Miguel de FOSOFAMILIA fungirá como administrador de los bienes y servicios a contratar. Las funciones de dicho administrador serán las que se describen a continuación y las establecidas en el Artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: a) Ser el representante de FOSOFAMILIA en el desarrollo del contrato. b) Firmar las actas de recepción. c) Dar seguimiento a los bienes a contratar. d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato, remitir informes a la UACI para que sean agregados al expediente del contratista. d)



Coordinar la celebración de las reuniones que sean necesarias para el buen desarrollo del contrato. g) Colaborar con el contratista para el buen desarrollo del servicio o bienes a entregar. h)

Cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato o demás documentos contractuales. i) Emitir el informe final sobre el desempeño del contratista. **XVI)**

OBLIGATORIEDAD DE LOS OTROS DOCUMENTOS CONTRACTUALES. El arrendante y la

parte arrendataria declaramos de mutuo acuerdo y con base a lo establecido en el Artículo cuarenta y dos de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que los

términos de referencia de la libre gestión que dio origen a este contrato, así como la oferta presentada por la firma contratada, cualquier adenda, resolución emitida por la administración y/o

garantía ofrecida, se consideran incorporadas y forman parte integral en el presente contrato. Se

estipula adicionalmente que de existir alguna discordancia las estipulaciones que consten en dichos documentos contractuales, prevalecerán aquellas más favorables a la institución

contratante. **XVII) SOMETIMIENTO A LEYES.** El arrendante y la arrendataria se someten

expresamente a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y su Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, y para los

efectos jurisdiccionales del presente contrato, las partes nos sometemos a la legislación vigente de la República de El Salvador. **XVIII) NOTIFICACIONES.** Las partes fijan como domicilio a efectos

de notificaciones o comunicaciones relacionadas con el presente contrato, los siguientes: a) Para el arrendante en: Condominio "PLAZA MEDICA SAN FRANCISCO", ubicado en Sexta Calle Poniente

y Quinta Avenida Norte, Barrio San Felipe, San Miguel, Departamento de San Miguel, marcado con el número uno en el Sótano, Departamento de San Miguel y para la arrendataria en: Final

Diecisiete Avenida Norte, Edificio Uno, Segunda Planta, Centro de Gobierno, San Salvador, Departamento de San Salvador. **XIX) DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos legales del

contrato, ARRENDANTE y ARRENDATARIA, señalan de común acuerdo como su domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, a cuyos tribunales se someten expresamente. "*****" Quedando ambos comparecientes sujetos a todas las condiciones y obligaciones a que hace alusión el documento anterior, ratificándolo en todas sus partes. Y yo, el suscrito Notario **DOY FE**: Que dichas firmas son "ILEGIBLES", son **AUTENTICAS**, por haber sido puestas a mi presencia por los otorgantes de sus puños y letras. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial, que consta de cinco hojas y leída que les fue por mí, íntegramente, en un solo acto sin interrupción, me manifiestan que se encuentra redactada a su entera satisfacción, la ratifican en todas y cada una de sus partes y firman conmigo. **DOY FE**. Enmendado: cinco-Vale.

PAOLO ENRICO RODRIGUEZ BELLUCCI
ARRENDANTE

HUGO ALBERTO OCHOA CÁRCAMO
ARRENDATARIO

