

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, domicilio y número de DUI y NIT de la Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU; edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único y propietario, Dirección y Teléfono en este documento, documento conforme con su original.



CONTRATO No. 06/2021

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

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

PERIODO: DE ENERO A DICIEMBRE DE 2021

NOSOTROS, MARÍA LILIAN LÓPEZ AGUILAR, de [REDACTED] años de edad, del domicilio de la ciudad de [REDACTED] y departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en nombre y representación, del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], en calidad de Directora Ejecutiva, personería que se acredita con la documentación siguiente: **a)** Decreto Legislativo número seiscientos cuarenta y cuatro de fecha veintinueve de febrero del año mil novecientos noventa y seis, publicado en el Diario Oficial número cuarenta y tres, Tomo trescientos treinta, de fecha uno de marzo del año mil novecientos noventa y seis, que contiene la Ley del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, por medio del cual fue creado el mencionado Instituto, en cuyo texto establece que la máxima autoridad del Instituto es la Junta Directiva, y **b)** Certificación del Acuerdo Tres del Punto Tres, Romano I, del Acta número Catorce, de Décimo Primera Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ISDEMU, en la ciudad de San Salvador el día dieciséis de diciembre del año dos mil veinte, en donde consta que por unanimidad la Junta Directiva nombró como Directora Ejecutiva a la licenciada María Lilian López Aguilar para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintiuno y la

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, domicilio y número de DUI y NIT de la Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU; edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único y propietario, Dirección y Teléfono en este documento, documento conforme con su original.

delegación para firmar de autorizado las Órdenes de Compra y Contratos que se generen en los procesos de Libre Gestión; por montos superiores a Cinco Mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$5,000.00), provenientes del Presupuesto General de la Nación y de cualquier fuente de financiamiento, así como también firmar prorrogas o modificaciones de Órdenes de Compra o Contratos, quien en nombre del ISDEMU, en cumplimiento a lo establecido en la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), está facultada para celebrar actos como el presente, y quien en el curso de este instrumento me denominaré "El Arrendatario" o "el Instituto"; por una parte, y por otra parte el señor FRANCISCO ANTONIO VILLEGAS GONZALEZ de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], 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 [REDACTED], Departamento de [REDACTED], de nacionalidad [REDACTED], con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], quien en el curso de este contrato será denominado "LA 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 las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** El presente contrato tiene por objeto, el arrendamiento de un inmueble y construcciones, propiedad de la Arrendante, 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, con un extensión superficial de **CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS**, e inscrito bajo la Matrícula número **UNO CINCO CERO UNO SEIS CUATRO**

TRES SIETE- CERO CERO CERO CERO CERO CERO, del asiento número NUEVE del Centro Nacional de Registro, Segunda Sección de Occidente del Departamento de Ahuachapán.

II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Aprobación de Inicios Actos Preparatorios para Arrendamiento de Inmuebles, emitido en Sesión Ordinaria de Junta Directiva, de fecha veinticuatro de noviembre de dos mil veinte, Punto Cinco, Acta Número Trece; Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios número siete mil cuatrocientos dieciocho, de fecha dieciocho de noviembre del año dos mil veinte, carta de aceptación de arrendamiento de fecha catorce de diciembre del año dos mil veinte, 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 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 18,000.00)** , incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la prestación de Servicios y el Impuesto sobre la Renta. Los pagos se realizarán por medio de DOCE cuotas mensuales, fijas y sucesivas de **UN MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$1,500.00)** , a la cantidad correspondiente de los cánones de arrendamiento se le deducirá el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios y a la cantidad neta resultante se le efectuará una retención directa del uno por ciento, 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 veintiuno. **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 del año dos mil veintiuno, para el funcionamiento de la Oficina Departamental de Ahuachapán. **V) GARANTÍAS:** El Arrendante para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato otorgará a favor del Gobierno de El Salvador Instituto Salvadoreña para el Desarrollo de la Mujer, **Garantía de Cumplimiento de Contrato:** equivalente al diez por ciento del valor contratado; la cual deberá de exceder sesenta (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 diez (10) 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 pudiere 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 compromete a garantizar en todo tiempo, la libre y quieta permanencia del personal del Instituto en el inmueble arrendado, reservándose únicamente el derecho de inspeccionar periódicamente el estado del inmueble, para efectos de verificar y practicar servicios de mantenimiento y las reparaciones por desperfectos causados por el uso normal de la edificación, incluyendo las ocasionadas por caso fortuito o fuerza mayor y las derivadas de actos deliberados en contra de la arrendante, por cualquier motivo o circunstancia; b) Entregar en buen estado de conservación, uso y funcionamiento, con sus servicios y accesorios de agua potable y energía eléctrica y, además, efectuar las reparaciones necesarias que se presenten dentro del uso normal de la edificación. **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 deseara, a partir de la fecha en que se haya traspasado el dominio, para lo cual será preciso que el interesado presente al Instituto, el respectivo instrumento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente; es responsabilidad de la arrendante informar en el plazo de tres a cinco días 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 Norma Estela Torres de Hernández, Encargada de Mantenimiento, teniendo como atribuciones las siguientes: a) Ser representante del Instituto en el desarrollo del contrato, b) Firmar cualquier documento que se requiera para el trámite de pago, c) Dar seguimiento al servicio objeto de este contrato; d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato y remitir informes a la UACI para el expediente del arrendante, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con el arrendante para el buen desarrollo del presente contrato, g) Emitir informe final sobre el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte de la arrendante, y h) Cualquier otra responsabilidad que le corresponda de acuerdo al contrato, demás documentos contractuales y normativa vigente. **XII) 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. **XIII) MODIFICACIÓN:** El presente contrato podrá ser modificado antes del vencimiento de su plazo, siempre que concurran circunstancias imprevistas y comprobadas, 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. **XIV) PRÓRROGA:** Previo al vencimiento del plazo pactado, el presente contrato podrá ser prorrogado por periodos iguales o menores al pactado inicialmente de

común acuerdo entre las partes contratantes. Si ninguno de ellos da aviso por escrito al otro de su decisión de dar por terminado el contrato, al menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo o sus prórrogas, se procederá a modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato, debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución y modificativa para proceder a dicha prórroga. **XV)**

RESPONSABILIDAD SOCIAL: Si durante la ejecución del contrato se comprobare por la Dirección General de Inspección de Trabajo del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, incumplimiento por parte de La Arrendante a la normativa que prohíbe el trabajo infantil y de protección de la persona adolescente trabajadora, se deberá tramitar el procedimiento sancionatorio para determinar el cometimiento o no de la infracción durante la ejecución del contrato. Se entenderá por comprobado el incumplimiento a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que no hubo subsanación por haber cometido una infracción, o por el contrario se remitiere a procedimiento sancionatorio, y en este último caso deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final. **XVI) SANCIONES:** En caso de incumplimiento La Arrendante expresamente se somete a las sanciones que emanaren 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. **XVII) 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. **XVIII)**

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de conflicto ambas partes nombrarán un representante para llegar a un Arreglo Directo, si una vez agotado este recurso el litigio o controversia persiste, ambas partes se someterán 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. **XIX)**

INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO: El Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la

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, domicilio y número de DUI y NIT de la Directora Ejecutiva, NIT del ISDEMU; edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Administrador Único y propietario, Dirección y Teléfono en este documento, documento conforme con su original.

Mujer se reserva la facultad de interpretar el presente contrato, de conformidad a la Constitución de la República, 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. **XX) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la Constitución de la República, y en forma subsidiaria a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. **XXI) NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:** El Arrendatario señala como lugar para recibir notificaciones en oficinas centrales ubicadas en Novena Avenida Norte Número ciento veinte, San Salvador; con Blanca Alicia Valladares, al correo electrónico: blanca.valladares@isdemu.gob.sv; o d.ayala@isdemu.gob.sv; telefax: dos cinco uno cero – cuatro uno uno seis; para el Arrendante: señor Francisco Antonio Villegas González, [REDACTED]; [REDACTED]; Teléfono número [REDACTED]. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito en las direcciones que las partes han señalado. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a cuatro días del mes de enero del año dos mil veintiuno.

María Lilian López Aguilar
El Arrendatario

Francisco Antonio Villegas González
La Arrendante