

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 ha suprimido: edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Apoderado General Administrativo; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y edad, profesión, domicilio de la Directora Ejecutiva y el NIT del ISDEMU. Dirección en este documento, documento conforme con su original.

Nosotros, **MANUEL DE JESÚS ARTIGA ARTIGA** de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], portador de mi Documento Único de Identidad número [REDACTED], actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la Sociedad **"INMOBILIARIA SAN JOSÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE"**, la cual puede abreviarse **"INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A. DE C.V."**, de nacionalidad [REDACTED] y de [REDACTED] domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], quien en el transcurso de este contrato me denominaré **"LA SOCIEDAD ARRENDANTE"**; y por otra parte, **MARÍA LILIAN LÓPEZ AGUILAR**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], portadora de mi Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en mi calidad de Directora Ejecutiva del **"INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER"**, Institución Autónoma de Servicio Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], quien en el transcurso de este contrato me denominaré **"LA ARRENDATARIA"**; por este acto convenimos en celebrar el siguiente contrato de arrendamiento que se registrará por las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: OBJETO.** **"INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A. DE C.V."**, es dueña y actual poseedora de un inmueble urbano situado en [REDACTED] [REDACTED] debidamente inscrito a su favor bajo el Número **QUINCE** del Libro **MIL QUINIENTOS VEINTIUNO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. En el referido inmueble, se encuentra un edificio de parqueo, en adelante llamado **"El Parqueo"**, que consta de espacios que son considerados áreas privativas para uso del propietario o inquilino, y de pasillos y otros similares, que son considerados áreas de uso común. En el Parqueo se encuentran **VEINTISÉIS** estacionamientos, que en adelante se denominará únicamente como **"LOS PARQUEOS"**. Ambas partes aceptan cualquier variación que aumente o disminuya el área especificada de los parqueos por cualquier modificación que se pueda hacer en los parqueos, lo cual deberá ser notificado por escrito por la sociedad

arrendante. La sociedad arrendante por este acto da en arrendamiento a la arrendataria, los parqueos antes mencionados, quien así lo acepta, sometiéndose ambas partes a los pactos y condiciones que se expresan en el presente instrumento.

**SEGUNDA: ENTREGA DE LOS PARQUEOS.** La sociedad arrendante confirma haber entregado en arrendamiento los parqueos antes indicados en buen estado de conservación y la arrendataria haberlos recibido a su entera satisfacción.

**TERCERA: PLAZO.** El plazo del arrendamiento será de **UN AÑO** contado a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, siendo su naturaleza un contrato de tracto sucesivo. Al terminar el plazo del presente contrato, la arrendataria deberá devolver los parqueos desocupándolos completamente. La Arrendante tendrá derecho a no recibir los Parqueos, y por tanto, no estará en mora de recibir el mismo, cuando la Arrendataria no entregue los Parqueos en buen estado de conservación y haya efectuado el pago de cualquier canon de arrendamiento, cargo de mantenimiento o de cualquier otra cuenta que se encuentre pendiente de pago y por tanto, la relación del arrendamiento se regirá por el presente contrato hasta el día que La Arrendante reciba a su entera satisfacción los parqueos objeto del arrendamiento y la Arrendataria haya pagado la totalidad de sus obligaciones. Las partes expresamente acuerdan que el pago del canon que la sociedad arrendante reciba después del vencimiento del plazo del presente contrato no produce la prórroga automática del mismo.

**CUARTA: DESTINO.** Los parqueos antes mencionados se da en arrendamiento única y exclusivamente para que el personal del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, use dichos espacios para el estacionamiento de veintiséis vehículos, no pudiendo en consecuencia destinarse para un uso diferente.

**QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.** El precio del contrato pagadero y facturado cada mes durante el plazo original del mismo, a razón del pago de un canon mensual de arrendamiento equivalente a **TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (\$38.59)**, Moneda de los Estados Unidos de América, más el

Impuesto a la Transferencia de bienes muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por cada uno de los espacios dados en arrendamiento. Para el plazo original del contrato el canon mensual convenido asciende a la cantidad de **UN MIL TRES DÓLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (\$1,003.34)** , Moneda de los Estados Unidos de América, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Las partes acuerdan que el precio acá pactado podrá ser tomado como referencial para futuras relaciones entre las partes y que recaigan sobre objetos similares o iguales.

**SEXTA: FORMA DE PAGO DE LOS CÁNONES.** A partir del **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO**, la arrendataria deberá pagar en forma anticipada y sucesiva, dentro de los primeros cinco días laborales de cada mes, el canon mensual convenido, que asciende a la cantidad de **TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (\$38.59)**, Moneda de los Estados Unidos de América, por cada espacio dado en arrendamiento, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), todo pago deberá hacerse sin necesidad de requerimiento, en las oficinas principales de la sociedad arrendante, la cual emitirá la factura correspondiente a favor de la arrendataria. Todo mes iniciado causará el pago total mensual del canon convenido a ese periodo.

**SÉPTIMA: PAGO DEL PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO.** La arrendataria entrega en este acto a la sociedad arrendante la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (\$1,133.77)**, Moneda de los Estados Unidos de América, en concepto de pago del primer canon del arrendamiento de los **VEINTISÉIS** Parqueos, incluyendo el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). En caso de que la arrendataria no llegare a ocupar físicamente los parqueos arrendados y no tuviera la intención de continuar con el arrendamiento, no podrá exigir el reembolso del canon que en esta fecha está entregando a la sociedad arrendante.

**OCTAVA: SERVICIOS EXCLUIDOS.** El canon de arrendamiento no comprende el pago de los servicios de energía eléctrica, aseo, limpieza, o vigilancia interna de los parqueos arrendados y otros similares, todos los cuales serán por cuenta de la arrendataria.

**NOVENA: RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA.** Las reparaciones de aquellos desperfectos que se ocasionen en los parqueos arrendados, y que no fueren producidos por el natural uso de las cosas ejercido con el cuidado y diligencia necesaria, serán por cuenta de la arrendataria, siempre y cuando se determine que hayan sido causados por parte de un usuario y/o dependiente de la Arrendataria. No será responsabilidad de la Arrendataria la reparación de los daños estructurales ocasionados en los parqueos arrendados provenientes de actos de la naturaleza, tales como terremotos, huracán y otros similares. Cualquier daño o pérdida que se ocasione en los vehículos estacionados en los parqueos objeto del presente contrato, será por cuenta de la arrendataria. La responsabilidad de la sociedad arrendante se limita únicamente a las reparaciones estructurales de los parqueos arrendados y del edificio en el cual se encuentra ubicado los parqueos.

**DÉCIMA: SEGUROS.** El seguro del edificio del que forma parte los parqueos, así como de las áreas de uso común, será contratado por la sociedad arrendante. La arrendataria se obliga a contratar un seguro para cubrir por todos aquellos daños principales y usuales de todas sus pertenencias y equipos, así como de las instalaciones propias de los parqueos. En caso de no contratar este seguro, la arrendataria expresamente libera a la sociedad arrendante de cualquier responsabilidad que, por pérdida o daño por cualquier causa y sin importar su origen sufre durante la vigencia de este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE.** La sociedad arrendante no tendrá ninguna responsabilidad por daños y pérdidas que sufra la arrendataria, sus agentes o empleados, ni aún en casos tales como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, actos vandálicos, fechorías, robos, así como por cualquier causa que no sea responsabilidad de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD ESPECIAL DE LA ARRENDATARIA.** En vista que es La Arrendataria quien tiene la disposición y uso de los espacios de parqueos por haber sido recibidos en este acto en arrendamiento, será responsabilidad de La Arrendataria responder en caso de daños y perjuicios que terceras personas o usuarios de los espacios de parqueo dados en arrendamiento aleguen haber sufrido en los mismos, así también responderá e indemnizará, según sea el caso, a la sociedad arrendante en caso que las terceras personas que aleguen haber sufrido el daño en los espacios dados en arrendamiento dirijan su reclamo, demanda o juicio en contra de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIONES.** La arrendataria no podrá destinar los parqueos en forma contraria a su naturaleza o para fines distintos de los expresamente estipulados en este contrato.

**DÉCIMA CUARTA: EXTENSIÓN DEL TÉRMINO DE LA ARRENDATARIA.** Para efectos de la determinación de responsabilidad, el término "arrendataria" usado en este contrato, comprenderá tanto ésta como sus auxiliares, empleados, representantes y terceros que hagan uso en su nombre de los estacionamientos arrendados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de los parqueos arrendados en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se considerarán realizadas por la arrendataria.

**DÉCIMA QUINTA: USO COMÚN DEL PARQUEO.** La sociedad arrendante permitirá a los empleados y representantes de la arrendataria el uso y disfrute de los estacionamientos del parqueo, así como de las facilidades y demás bienes de uso común del mismo, en los términos y condiciones que la sociedad arrendante disponga. La sociedad arrendante se reserva el derecho de cobrar arrendamiento por el uso de espacios de estacionamiento que sobrepase el número de parqueos objeto del presente contrato. Cualquier utilidad que pudiere producir el estacionamiento de vehículos, incluso de los clientes de la arrendataria, pertenecerá exclusivamente a la sociedad arrendante.

**DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS.** Serán por cuenta de la sociedad arrendante los impuestos o contribuciones fiscales o municipales que graven el inmueble arrendado. La arrendataria

conviene expresamente que si durante la vigencia de este contrato se emiten leyes, decretos o reglamentos que aumenten los impuestos o tasas ya existentes que graven directamente los parqueos arrendados, incluyendo cualquier impuesto predial, inmobiliario, o patrimonial, la sociedad arrendante tendrá derecho a incrementar el canon de arrendamiento establecido en este contrato en una cantidad igual al incremento causado por los nuevos impuestos y/o tasas ya existentes que graven directamente los parqueos arrendados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: COMUNICACIONES.** Las notificaciones y avisos entre la sociedad arrendante y la arrendataria en relación con este contrato se tomarán como válidas al ser entregadas por escrito y firmadas de recibido, en la oficina de la arrendataria y en la oficina principal de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA OCTAVA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.** Si los parqueos arrendados, o el edificio del que formare parte, se dañare por actos de la naturaleza, tales como terremoto, incendio, inundación por aguas lluvias, u otros similares, y como consecuencia la arrendataria se encontrare totalmente imposibilitada de utilizar los parqueos, es convenido que, las obligaciones, los efectos y el plazo del presente contrato se suspenderán, quedando liberada la arrendataria de pagar el canon durante el tiempo que dure la suspensión. Por su parte, la sociedad arrendante hará todo el esfuerzo posible por reparar los daños a la brevedad del caso; la sociedad arrendante notificará a la arrendataria la fecha en que, después de reparados los daños, se reiniciarán los efectos del contrato. Si la reparación de los daños tardare más de seis meses, la arrendataria podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad para ambas partes. Si el daño no admitiere reparación o la sociedad arrendante decidiere no realizarla, entonces el contrato terminará sin responsabilidad para ninguna de las partes.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá terminar anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes y por las demás causas legales. Así mismo, es especialmente convenido que la sociedad arrendante podrá dar por terminado este contrato y exigir el pago del precio como de plazo vencido considerando que el arrendamiento es de tracto sucesivo, en cualesquiera de los siguientes casos: (a) Por falta

de pago de dos de los cánones mensuales de arrendamiento durante el plazo de este contrato, y en tal caso, podrá promover el correspondiente juicio ejecutivo en contra de la arrendataria para reclamarle los cánones y cuotas adeudados, hasta el final del plazo o prórrogas convenidas, o hasta la completa desocupación del inmueble que se le da en arrendamiento si fuere el caso; (b) Por incumplimiento por parte de la arrendataria de cualesquiera de las obligaciones o pactos consignados en este instrumento; (c) Por insolvencia de la arrendataria o cuando ésta solicite declaración judicial de suspensión de pagos o de quiebra; (d) Por cesión de los bienes de la arrendataria en favor de alguno de sus acreedores. La mora o infracción de este contrato, o cualquiera de las causales antes indicadas, hará caducar el plazo en su totalidad, dando derecho a la sociedad arrendante a exigir la inmediata desocupación de los parqueos sin necesidad de requerimiento para el pago, ni diligencia judicial ni administrativa alguna, por renunciar a todas ellas la arrendataria; sin perjuicio de exigirle ejecutivamente lo que adeudara por cánones y cuotas mensuales, vencidos o por vencerse. La decisión de la sociedad arrendante de no dar por terminado este contrato en virtud de cualquier infracción por parte de la arrendataria no implica su admisión o aceptación de la infracción o de futuras infracciones, reservándose así la sociedad arrendante su derecho de dar por terminado este contrato en cualquier momento posterior a la infracción o futuras infracciones. A la terminación del presente contrato, fuere por expiración del plazo o sus prórrogas pactadas o por alguna de las causas antes mencionadas, la arrendataria se obliga a devolver los parqueos en las mismas condiciones de conservación, limpieza, salubridad e higiene en que los recibe, salvo el deterioro y desmejoras ocasionadas por el tiempo y por el uso normal.

**VIGÉSIMA: ARBITRAJE.** Cualquier acción que la arrendataria ejerza en relación a la interpretación, cumplimiento o terminación del presente contrato será resuelta por árbitros de derecho nombrados uno por cada parte, quienes antes de dar principio a su labor nombrarán a un tercero neutral dentro de los quince días siguientes, para que dirima toda discordia posible. Si cualquiera de las partes, dentro de los quince días siguientes de haber recibido el requerimiento escrito de la otra parte para que nombre el árbitro que le corresponde no lo efectuaré, lo hará en su nombre el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador donde ha de llevarse el arbitraje; lo mismo se hará en caso que los árbitros de derecho nombrados no nombren el tercero en el plazo

estipulado. Queda convenido que cada parte contratante cancelará los honorarios del árbitro que nombre y el tercero en discordia, será cancelado por iguales partes entre la sociedad arrendante y La Arrendataria. Todo lo anterior se hará de conformidad con lo establecido por la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. En el caso que la sociedad arrendante ejerza una acción relacionada con la interpretación, cumplimiento o terminación del presente contrato, será opción de ésta última, el someter el conocimiento de la controversia a árbitros de derecho nombrados de la forma antes expresada o al conocimiento de los tribunales judiciales competentes de esta ciudad. En caso de que sea necesario iniciar un Juicio Ejecutivo para el cobro de la deuda adquirida este día por La Arrendataria, este juicio será conocido exclusivamente por los tribunales civiles y mercantiles competentes de esta ciudad.

**VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS.** La Arrendataria no podrá ceder bajo ningún título subarrendar los parqueos, total o parcialmente, ni ceder, total o parcialmente, sus derechos de arrendamiento sobre el objeto del presente contrato salvo con previo consentimiento escrito de la sociedad arrendante.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: DISPOSICIONES ESPECIALES.** Es expresamente convenido que, si la sociedad arrendante transfiere la propiedad de los parqueos arrendados o del inmueble donde se encuentra ubicado el Parqueo, el presente contrato continuará vigente en los mismos términos y condiciones, subrogándose el nuevo propietario en los derechos y obligaciones aquí pactadas.

**VIGÉSIMA TERCERA: OTRAS ESTIPULACIONES.** Serán de cuenta de la arrendataria: a) Los gastos y honorarios que ocasione la celebración y registro de este contrato; b) Los que hiciere la sociedad arrendante en el cobro del arrendamiento; c) en caso de acción judicial pagará las costas procesales, aun cuando no fuere condenada a ello, y todo otro gasto en que incurriere la sociedad arrendante. Para todos los efectos legales de este contrato, la arrendataria se somete a la jurisdicción de los Tribunales de esta ciudad y a cancelar todos los gastos en que la sociedad arrendante incurra por el cobro en caso de mora ya sea judicial o extrajudicial. Será depositario de los bienes que se embarguen la persona que designe la sociedad arrendante, a quien releva de la obligación de rendir fianza y cuentas.

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 ha suprimido: edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Apoderado General Administrativo; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y edad, profesión, domicilio de la Directora Ejecutiva y el NIT del ISDEMU. Dirección en este documento, documento conforme con su original.

Las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad para cualquier asunto relacionado con la interpretación o cumplimiento de este contrato y se someten a la competencia de los tribunales judiciales de esta ciudad.

**VIGÉSIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL.** En caso que la sociedad arrendante deba cobrar judicialmente la deuda de la arrendataria o que deba iniciar un juicio de terminación de contrato y desalojo, la arrendataria cancelará en concepto de cláusula penal un veinticinco por ciento del monto que adeude por cánones de arrendamiento vencidos y/o por vencerse, el Impuesto al Valor Agregado, intereses devengados por los cánones en mora y cualquier otra obligación a cargo de la arrendataria y a favor de la sociedad arrendante.

**VIGÉSIMA QUINTA: ACEPTACIÓN.** En la forma estipulada, los comparecientes aceptan el presente instrumento y las obligaciones en él contenidas.

En señal de aceptación y conformidad firmamos el presente contrato en duplicado, en la ciudad de San Salvador, a los cuatro días del mes de enero de dos mil veintiuno.

---

Manuel de Jesús Artiga Artiga  
INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A DE C.V.

---

María Lilian López Aguilar  
ISDEMU

### RECONOCIMIENTO DE OBLIGACIÓN

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día cuatro de enero de dos mil veintiuno. Ante mí, **GABRIELA MARÍA SILIS RODAS**, Notario, de este domicilio, comparecen: **MANUEL DE JESÚS ARTIGA ARTIGA**, quien es de [REDACTED] años de edad, ingeniero industrial, del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], quien actúa en nombre y representación, en su calidad de Apoderado General Administrativo 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 ha suprimido: edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Apoderado General Administrativo; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y edad, profesión, domicilio de la Directora Ejecutiva y el NIT del ISDEMU. Dirección en este documento, documento conforme con su original.

sociedad **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A. DE C.V.**, de nacionalidad [REDACTED], y de [REDACTED] domicilio, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED], de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista el Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo, otorgada en [REDACTED] ciudad, a las diez horas del día dieciséis de octubre del año dos mil diecisiete, ante los oficios de la notario Ana Patricia Uberti Mena, inscrito en el Registro de Comercio el día doce de enero del año dos mil dieciocho, bajo el Número **VEINTE** del Libro **UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y CINCO** del Departamento de Documentos Mercantiles, del cual consta que el señor Teófilo Simán Jacir conocido por Teófilo José Simán Jacir, actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la sociedad **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE**, la cual puede abreviarse **INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A. DE C.V.**, otorgó Poder General Administrativo en cuanto a derecho fuere necesario a favor del compareciente, estando facultado para el otorgamiento de actos como el presente, en este poder el notario autorizante dio fe de la existencia y vigencia de la sociedad y de ser legítima y suficiente la personería del representante legal que lo otorgó; a quien en el transcurso de este contrato se le denominará **"LA SOCIEDAD ARRENDANTE"**; y por otra parte, comparece la señora **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, que se abrevia **ISDEMU**, 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 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, a quien en el transcurso de este contrato se le denominara "**LA ARRENDATARIA**", y en la calidad indicada **ME DICEN**: que reconocen como suyas las firmas que calzan el documento que antecede y así mismo reconocen las obligaciones contenidas en dicho documento, el cual es un contrato de arrendamiento de espacios, cuyas cláusulas literalmente dice **PRIMERA: OBJETO. "INMOBILIARIA SAN JOSÉ, S.A. DE C.V."**, es dueña y actual poseedora de un inmueble urbano situado en [REDACTED] debidamente inscrito a su favor bajo el Número **QUINCE** del Libro **MIL QUINIENTOS VEINTIUNO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de San Salvador. En el referido inmueble, se encuentra un edificio de parqueo, en adelante llamado "**El Parqueo**", que consta de espacios que son considerados áreas privativas para uso del propietario o inquilino, y de pasillos y otros similares, que son considerados áreas de uso común. En el Parqueo se encuentran **VEINTISÉIS** estacionamientos, que en adelante se denominará únicamente como "**LOS PARQUEOS**". Ambas partes aceptan cualquier variación que aumente o disminuya el área especificada de los parqueos por cualquier modificación que se pueda hacer en los parqueos, lo cual deberá ser notificado por escrito por la sociedad arrendante. La sociedad arrendante por este acto da en arrendamiento a la arrendataria, los parqueos antes mencionados, quien así lo acepta, sometiéndose ambas partes a los pactos y condiciones que se expresan en el presente instrumento. **SEGUNDA: ENTREGA DE LOS PARQUEOS.** La sociedad arrendante confirma haber entregado en arrendamiento los parqueos antes indicados en buen estado de conservación y la arrendataria haberlos recibido a su entera satisfacción. **TERCERA: PLAZO.** El plazo del arrendamiento será de **UN AÑO** contado a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIUNO**, siendo su naturaleza un contrato de tracto sucesivo. Al terminar el plazo del presente contrato, la arrendataria deberá devolver los parqueos desocupándolos completamente. La Arrendante tendrá derecho a no recibir los Parqueos, y por tanto, no estará en mora de recibir el mismo, cuando la Arrendataria no entregue los Parqueos en buen estado de conservación y haya efectuado el pago de cualquier canon de arrendamiento, cargo de mantenimiento o de cualquier otra cuenta que se encuentre pendiente de pago y por tanto, la relación del arrendamiento se regirá por el presente contrato hasta el día que La Arrendante reciba a su entera satisfacción los parqueos objeto del arrendamiento y la Arrendataria haya pagado la totalidad de sus obligaciones. Las partes expresamente acuerdan que el pago del canon que la sociedad arrendante reciba después del vencimiento del plazo del presente contrato no produce la prórroga automática del mismo. **CUARTA: DESTINO.** Los parqueos antes mencionados se da en arrendamiento única y exclusivamente para que el personal del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, use dichos espacios para el estacionamiento de veintiséis vehículos, no pudiendo en consecuencia destinarse para un uso diferente. **QUINTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.** El precio del contrato pagadero y facturado cada mes durante el plazo original del mismo, a razón del pago de un canon mensual de arrendamiento equivalente a **TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (\$38.59)**, Moneda de los

Estados Unidos de América, más el Impuesto a la Transferencia de bienes muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por cada uno de los espacios dados en arrendamiento. Para el plazo original del contrato el canon mensual convenido asciende a la cantidad de **UN MIL TRES DÓLARES CON TREINTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR (1,003.34)** , Moneda de los Estados Unidos de América, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). Las partes acuerdan que el precio acá pactado podrá ser tomado como referencial para futuras relaciones entre las partes y que recaigan sobre objetos similares o iguales. **SEXTA: FORMA DE PAGO DE LOS CÁNONES.** A partir del **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIUNO** , la arrendataria deberá pagar en forma anticipada y sucesiva, dentro de los primeros cinco días laborales de cada mes, el canon mensual convenido, que asciende a la cantidad de **TREINTA Y OCHO DÓLARES CON CINCUENTA Y NUEVE CENTAVOS DE DÓLAR (\$38.59)**, Moneda de los Estados Unidos de América, por cada espacio dado en arrendamiento, más el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), todo pago deberá hacerse sin necesidad de requerimiento, en las oficinas principales de la sociedad arrendante, la cual emitirá la factura correspondiente a favor de la arrendataria. Todo mes iniciado causará el pago total mensual del canon convenido a ese periodo. **SÉPTIMA: PAGO DEL PRIMER CANON DE ARRENDAMIENTO.** La arrendataria entrega en este acto a la sociedad arrendante la cantidad de **UN MIL CIENTO TREINTA Y TRES DÓLARES CON SETENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR (\$1,133.77)**, Moneda de los Estados Unidos de América, en concepto de pago del primer canon del arrendamiento de los VEINTISÉIS Parques, incluyendo el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). En caso de que la arrendataria no llegare a ocupar físicamente los parques arrendados y no tuviera la intención de continuar con el arrendamiento, no podrá exigir el reembolso del canon que en esta fecha está entregando a la sociedad arrendante. **OCTAVA: SERVICIOS EXCLUIDOS.** El canon de arrendamiento no comprende el pago de los servicios de energía eléctrica, aseo, limpieza, o vigilancia interna de los parques arrendados y otros similares, todos los cuales serán por cuenta de la arrendataria. **NOVENA: RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA.** Las reparaciones de aquellos desperfectos que se ocasionen en los parques arrendados, y que no fueren producidos por el natural uso de las cosas ejercido con el cuidado y diligencia necesaria, serán por cuenta de la arrendataria, siempre y cuando se determine que hayan sido causados por parte de un usuario y/o dependiente de la Arrendataria. No será responsabilidad de la Arrendataria la reparación de los daños estructurales ocasionados en los parques arrendados provenientes de actos de la naturaleza, tales como terremotos, huracán y otros similares. Cualquier daño o pérdida que se ocasione en los vehículos estacionados en los parques objeto del presente contrato, será por cuenta de la arrendataria. La responsabilidad de la sociedad arrendante se limita únicamente a las reparaciones estructurales de los parques arrendados y del edificio en el cual se encuentra ubicado los parques. **DÉCIMA: SEGUROS.** El seguro del edificio del que forma parte los parques, así como de las áreas de uso común, será contratado por la sociedad arrendante. La arrendataria se obliga a contratar un seguro para cubrir por todos aquellos daños principales y usuales de todas sus pertenencias y equipos, así como de las instalaciones propias de los parques. En caso de no contratar este seguro, la arrendataria

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 ha suprimido: edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Apoderado General Administrativo; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y edad, profesión, domicilio de la Directora Ejecutiva y el NIT del ISDEMU. Dirección en este documento, documento conforme con su original.

expresamente libera a la sociedad arrendante de cualquier responsabilidad que, por pérdida o daño por cualquier causa y sin importar su origen sufiere durante la vigencia de este contrato.

**DÉCIMA PRIMERA: RESPONSABILIDAD DE LA SOCIEDAD ARRENDANTE.** La sociedad arrendante no tendrá ninguna responsabilidad por daños y pérdidas que sufra la arrendataria, sus agentes o empleados, ni aún en casos tales como huelgas, cierres y otros disturbios laborales, conmoción civil, actos vandálicos, fechorías, robos, así como por cualquier causa que no sea responsabilidad de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDAD ESPECIAL DE LA ARRENDATARIA.** En vista que es La Arrendataria quien tiene la disposición y uso de los espacios de parqueos por haber sido recibidos en este acto en arrendamiento, será responsabilidad de La Arrendataria responder en caso de daños y perjuicios que terceras personas o usuarios de los espacios de parqueo dados en arrendamiento aleguen haber sufrido en los mismos, así también responderá e indemnizará, según sea el caso, a la sociedad arrendante en caso que las terceras personas que aleguen haber sufrido el daño en los espacios dados en arrendamiento dirijan su reclamo, demanda o juicio en contra de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIONES.** La arrendataria no podrá destinar los parqueos en forma contraria a su naturaleza o para fines distintos de los expresamente estipulados en este contrato.

**DÉCIMA CUARTA: EXTENSIÓN DEL TÉRMINO DE LA ARRENDATARIA.** Para efectos de la determinación de responsabilidad, el término "arrendataria" usado en este contrato, comprenderá tanto ésta como sus auxiliares, empleados, representantes y terceros que hagan uso en su nombre de los estacionamientos arrendados, por lo tanto, todos los actos y hechos que realicen dichas personas dentro de los parqueos arrendados en contravención a las cláusulas estipuladas en este contrato se considerarán realizadas por la arrendataria.

**DÉCIMA QUINTA: USO COMÚN DEL PARQUEO.** La sociedad arrendante permitirá a los empleados y representantes de la arrendataria el uso y disfrute de los estacionamientos del parqueo, así como de las facilidades y demás bienes de uso común del mismo, en los términos y condiciones que la sociedad arrendante disponga. La sociedad arrendante se reserva el derecho de cobrar arrendamiento por el uso de espacios de estacionamiento que sobrepase el número de parqueos objeto del presente contrato. Cualquier utilidad que pudiere producir el estacionamiento de vehículos, incluso de los clientes de la arrendataria, pertenecerá exclusivamente a la sociedad arrendante.

**DÉCIMA SEXTA: IMPUESTOS.** Serán por cuenta de la sociedad arrendante los impuestos o contribuciones fiscales o municipales que graven el inmueble arrendado. La arrendataria conviene expresamente que si durante la vigencia de este contrato se emiten leyes, decretos o reglamentos que aumenten los impuestos o tasas ya existentes que graven directamente los parqueos arrendados, incluyendo cualquier impuesto predial, inmobiliario, o patrimonial, la sociedad arrendante tendrá derecho a incrementar el canon de arrendamiento establecido en este contrato en una cantidad igual al incremento causado por los nuevos impuestos y/o tasas ya existentes que graven directamente los parqueos arrendados.

**DÉCIMA SÉPTIMA: COMUNICACIONES.** Las notificaciones y avisos entre la sociedad arrendante y la arrendataria en relación con este contrato se tomarán como válidas al ser entregadas por escrito y firmadas de recibido, en la oficina de la arrendataria y en la oficina principal de la sociedad arrendante.

**DÉCIMA OCTAVA: SUSPENSIÓN DEL CONTRATO.** Si los parqueos arrendados, o el edificio

del que formare parte, se dañare por actos de la naturaleza, tales como terremoto, incendio, inundación por aguas lluvias, u otros similares, y como consecuencia la arrendataria se encontrare totalmente imposibilitada de utilizar los parqueos, es convenido que, las obligaciones, los efectos y el plazo del presente contrato se suspenderán, quedando liberada la arrendataria de pagar el canon durante el tiempo que dure la suspensión. Por su parte, la sociedad arrendante hará todo el esfuerzo posible por reparar los daños a la brevedad del caso; la sociedad arrendante notificará a la arrendataria la fecha en que, después de reparados los daños, se reiniciarán los efectos del contrato. Si la reparación de los daños tardare más de seis meses, la arrendataria podrá dar por terminado el presente contrato sin responsabilidad para ambas partes. Si el daño no admitiere reparación o la sociedad arrendante decidiere no realizarla, entonces el contrato terminará sin responsabilidad para ninguna de las partes.

**DÉCIMA NOVENA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente contrato podrá terminar anticipadamente por mutuo acuerdo de las partes y por las demás causas legales. Así mismo, es especialmente convenido que la sociedad arrendante podrá dar por terminado este contrato y exigir el pago del precio como de plazo vencido considerando que el arrendamiento es de tracto sucesivo, en cualesquiera de los siguientes casos: (a) Por falta de pago de dos de los cánones mensuales de arrendamiento durante el plazo de este contrato, y en tal caso, podrá promover el correspondiente juicio ejecutivo en contra de la arrendataria para reclamarle los cánones y cuotas adeudados, hasta el final del plazo o prórrogas convenidas, o hasta la completa desocupación del inmueble que se le da en arrendamiento si fuere el caso; (b) Por incumplimiento por parte de la arrendataria de cualesquiera de las obligaciones o pactos consignados en este instrumento; (c) Por insolvencia de la arrendataria o cuando ésta solicite declaración judicial de suspensión de pagos o de quiebra; (d) Por cesión de los bienes de la arrendataria en favor de alguno de sus acreedores. La mora o infracción de este contrato, o cualquiera de las causales antes indicadas, hará caducar el plazo en su totalidad, dando derecho a la sociedad arrendante a exigir la inmediata desocupación de los parqueos sin necesidad de requerimiento para el pago, ni diligencia judicial ni administrativa alguna, por renunciar a todas ellas la arrendataria; sin perjuicio de exigirle ejecutivamente lo que adeudara por cánones y cuotas mensuales, vencidos o por vencerse. La decisión de la sociedad arrendante de no dar por terminado este contrato en virtud de cualquier infracción por parte de la arrendataria no implica su admisión o aceptación de la infracción o de futuras infracciones, reservándose así la sociedad arrendante su derecho de dar por terminado este contrato en cualquier momento posterior a la infracción o futuras infracciones. A la terminación del presente contrato, fuere por expiración del plazo o sus prórrogas pactadas o por alguna de las causas antes mencionadas, la arrendataria se obliga a devolver los parqueos en las mismas condiciones de conservación, limpieza, salubridad e higiene en que los recibe, salvo el deterioro y desmejoras ocasionadas por el tiempo y por el uso normal. **VIGÉSIMA: ARBITRAJE.** Cualquier acción que la arrendataria ejerza en relación a la interpretación, cumplimiento o terminación del presente contrato será resuelta por árbitros de derecho nombrados uno por cada parte, quienes antes de dar principio a su labor nombrarán a un tercero neutral dentro de los quince días siguientes, para que dirima toda discordia posible. Si cualquiera de las partes, dentro de los quince días siguientes de haber recibido el requerimiento

escrito de la otra parte para que nombre el árbitro que le corresponde no lo efectuaré, lo hará en su nombre el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio e Industria de El Salvador donde ha de llevarse el arbitraje; lo mismo se hará en caso que los árbitros de derecho nombrados no nombraren el tercero en el plazo estipulado. Queda convenido que cada parte contratante cancelará los honorarios del árbitro que nombre y el tercero en discordia, será cancelado por iguales partes entre la sociedad arrendante y La Arrendataria. Todo lo anterior se hará de conformidad con lo establecido por la Ley de Conciliación, Mediación y Arbitraje. En el caso que la sociedad arrendante ejerza una acción relacionada con la interpretación, cumplimiento o terminación del presente contrato, será opción de ésta última, el someter el conocimiento de la controversia a árbitros de derecho nombrados de la forma antes expresada o al conocimiento de los tribunales judiciales competentes de esta ciudad. En caso de que sea necesario iniciar un Juicio Ejecutivo para el cobro de la deuda adquirida este día por La Arrendataria, este juicio será conocido exclusivamente por los tribunales civiles y mercantiles competentes de esta ciudad. **VIGÉSIMA PRIMERA: CESIÓN DE DERECHOS.** La Arrendataria no podrá ceder bajo ningún título subarrendar los parqueos, total o parcialmente, ni ceder, total o parcialmente, sus derechos de arrendamiento sobre el objeto del presente contrato salvo con previo consentimiento escrito de la sociedad arrendante. **VIGÉSIMA SEGUNDA: DISPOSICIONES ESPECIALES.** Es expresamente convenido que, si la sociedad arrendante transfiere la propiedad de los parqueos arrendados o del inmueble donde se encuentra ubicado el Parqueo, el presente contrato continuará vigente en los mismos términos y condiciones, subrogándose el nuevo propietario en los derechos y obligaciones aquí pactadas. **VIGÉSIMA TERCERA: OTRAS ESTIPULACIONES.** Serán de cuenta de la arrendataria: a) Los gastos y honorarios que ocasione la celebración y registro de este contrato; b) Los que hiciera la sociedad arrendante en el cobro del arrendamiento; c) en caso de acción judicial pagará las costas procesales, aun cuando no fuere condenada a ello, y todo otro gasto en que incurriere la sociedad arrendante. Para todos los efectos legales de este contrato, la arrendataria se somete a la jurisdicción de los Tribunales de esta ciudad y a cancelar todos los gastos en que la sociedad arrendante incurra por el cobro en caso de mora ya sea judicial o extrajudicial. Será depositario de los bienes que se embarguen la persona que designe la sociedad arrendante, a quien releva de la obligación de rendir fianza y cuentas. Las partes señalan como domicilio especial el de esta ciudad para cualquier asunto relacionado con la interpretación o cumplimiento de este contrato y se someten a la competencia de los tribunales judiciales de esta ciudad. **VIGÉSIMA CUARTA: CLÁUSULA PENAL.** En caso que la sociedad arrendante deba cobrar judicialmente la deuda de la arrendataria o que deba iniciar un juicio de terminación de contrato y desalojo, la arrendataria cancelará en concepto de cláusula penal un veinticinco por ciento del monto que adeude por cánones de arrendamiento vencidos y/o por vencerse, el Impuesto al Valor Agregado, intereses devengados por los cánones en mora y cualquier otra obligación a cargo de la arrendataria y a favor de la sociedad arrendante. **VIGÉSIMA QUINTA: ACEPTACIÓN.** En la forma estipulada, los comparecientes aceptan el presente instrumento y las obligaciones en él contenidas. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial, la cual consta de cuatro folios, y leído que les hube

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 ha suprimido: edad, profesión, domicilio, número de DUI y NIT del Apoderado General Administrativo; NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y edad, profesión, domicilio de la Directora Ejecutiva y el NIT del ISDEMU. Dirección en este documento, documento conforme con su original.

todo lo escrito íntegramente, en un solo acto y sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.**