

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.



INSTITUTO SALVADOREÑO
PARA EL DESARROLLO DE
LA MUJER

CONTRATO No. 24/2021

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE [REDACTED]

[REDACTED]

ARRENDANTE: DANILO RODRÍGUEZ ORELLANA

FONDOS: GOES

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] [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [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] [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

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

Directiva, 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 prórrogas o modificaciones de Órdenes de Compra o Contratos; y c) Certificación de Acuerdo número Siete, del Acta número Siete de la Tercera Sesión Extraordinaria de Junta Directiva del ISDEMU, en la ciudad de San Salvador, el día catorce de mayo del año dos mil veintiuno, en donde consta por unanimidad la autorización para el arrendamiento del presente inmueble para la [REDACTED] y la firma del contrato; por tanto, actúo 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"; y por otra parte el señor **DANILO RODRÍGUEZ ORELLANA**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con Documento Único de Identidad número [REDACTED], con fecha de vencimiento quince de enero de dos mil veintiocho y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actual propietario del inmueble inscrito en Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, departamento de San Miguel; calidad que compruebo mediante: a) ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA, otorgada en la ciudad y departamento de San Miguel a las quince horas y treinta minutos del día seis de enero de mil novecientos ochenta y ocho, ante los oficios notariales de Luis Isidoro Guerrero; la cual se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, Departamento de San Miguel, con fecha de inscripción siete de marzo de mil novecientos ochenta y ocho, que

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

en este instrumento me denominaré "El Arrendante", y en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS** : Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento, denominado "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE [REDACTED]

[REDACTED], 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 de naturaleza urbana, ubicado en [REDACTED]

[REDACTED] San Miguel, [REDACTED]

[REDACTED], e inscrito según matrícula número [REDACTED]

[REDACTED], del Registro de la Propiedad Raíz e

Hipotecas de la Primera Sección de Oriente del Departamento de San Miguel. **II)**

DOCUMENTOS CONTRACTUALES : Forman parte integral del contrato los documentos

de Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios No. 7661 de fecha 18 de mayo

de 2021, carta compromiso de arrendamiento del inmueble de fecha 13 de mayo de 2021,

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 al Arrendante la cantidad de

DIEZ MIL QUINIENTOS 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10,500.00),

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 siete cuotas mensuales,

vencidas, fijas y sucesivas de UN MIL QUINIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS

UNIDOS DE AMÉRICA (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

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

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, el 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 SIETE MESES. La vigencia del presente contrato es a partir del uno de junio al treinta y uno de diciembre del año dos mil veintiuno, [REDACTED]

[REDACTED]. **V) GARANTÍAS:** Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato, el Arrendante otorgará a favor del Gobierno de El Salvador Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, una Garantía de Cumplimiento de Contrato: equivalente al diez por ciento del valor contratado; la cual deberá de exceder 60 días posteriores a la vigencia del contrato y deberá entregarse a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer, dentro de los diez 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 del Arrendante, asimismo, queda entendido, que se entregarán

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

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 del Arrendante, 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 al Arrendatario: a) ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) no podrá hacer modificaciones sin autorización escrita por parte del Arrendante y en todo caso las modificaciones correrán por cuenta exclusiva del Arrendatario; c) todas las mejoras o reparaciones que hiciera El Arrendatario en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad del Arrendante; d) no constituir comodato; e) no ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **VIII) OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** a) Queda convenido que El 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 del 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

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

justificados el Instituto tuviese que desocupar el inmueble antes del vencimiento del plazo original o su prórroga, deberá dar aviso al 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 del 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 DEL 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 del Arrendante, y obligados a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, entre otros, del inmueble motivo del arrendamiento. En caso de cambiar de dueño dicho inmueble, el pago del canon de arrendamiento se hará al nuevo propietario si así lo desearé, a partir de la fecha en que se haya traspasado el dominio, para lo cual será preciso que el interesado presente al Instituto, el respectivo instrumento debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas correspondiente; es responsabilidad del 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 durante la ejecución y desarrollo de los términos del presente 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

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

el cumplimiento de las presentes cláusulas contractuales por parte del 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 del 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 concurren circunstancias imprevistas y comprobadas, debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución, modificativa, debiendo El 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 períodos iguales o menores al pactado inicialmente, de común acuerdo entre las partes contratantes o en caso que ninguno de ellos da aviso por escrito al otro al menos con un mes de anticipación al vencimiento del plazo o sus prórrogas, de su decisión de darlo por terminado; en tal caso, se deberá modificar o ampliar los plazos y montos de la Garantía de Cumplimiento de Contrato; debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución 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 del 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 dentro durante la ejecución del contrato. Se entenderá por comprobado el incumpliendo a la normativa por parte de la Dirección General de Inspección de Trabajo, si durante el trámite de re inspección se determina que 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 El Arrendante expresamente se somete a las sanciones que emanaren ya

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

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 concorra otra causa de terminación imputable al 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)** En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo a El Arrendante, El Arrendatario nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren al Arrendante, quien releva al contratante de la obligación de rendir fianza y cuentas, comprometiéndose al 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 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. El 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 al mismo. **XXI) NOTIFICACIONES Y COMUNICACIONES:** El Arrendatario señala como lugar para recibir notificaciones las oficinas centrales ubicadas en Novena avenida Norte número ciento veinte, San Salvador; correo electrónico: blanca.valladares@isdemu.gob.sv; v.huezo@isdemu.gob.sv; n.torres@isdemu.gob.sv telefax: dos cinco uno cero – cuatro uno uno seis; y El Arrendante señala para el mismo efecto la siguiente dirección [REDACTED], San Miguel; correo electrónico: [REDACTED]; teléfono móvil: [REDACTED] [REDACTED], con Danilo Rodríguez Orellana. Todas las comunicaciones o

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, número de DUI y NIT del Propietario, número de matrícula de inscripción del inmueble, dirección, correo electrónico y teléfono, también se ha suprimido el nombre del proyecto por el resguardo de las usuarias en este documento, documento conforme con su original.

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, al día veintiuno del mes de mayo del año dos mil veintiuno.

María Lilian López Aguilar
El Arrendatario

Danilo Rodríguez Orellana
El Arrendante