



INSTITUTO SALVADOREÑO
PARA EL DESARROLLO DE
LA MUJER

CONTRATO No. 30/2021

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA Y DIRECCIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS; EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR.

ARRENDANTE: EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE; que puede abreviarse **EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, S.A. DE C.V. o EMINSA, S.A. DE C.V.**

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], 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 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, quien en nombre del ISDEMU está facultada para celebrar contratos 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 MAURICIO ROLANDO SAFIE MIGUEL, [REDACTED], de [REDACTED] años de edad, del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], con mi Documento Único de Identidad número [REDACTED], con fecha de vencimiento el veinte de octubre de dos mil veintisiete, y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando en calidad de Ejecutor Especial de la sociedad EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse EMPRESA DE INVERSIONES MERCANTILES E INDUSTRIALES, S. A. DE C. V. o EMINSA, S. A. de C. V., con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], de nacionalidad [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], departamento de [REDACTED], calidad que compruebo mediante: a) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de la sociedad EMINSA, S. A. de C. V., otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las dieciocho horas del día trece de agosto de mil novecientos setenta y seis, ante los oficios notariales de Jorge Comandari David, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número DOS del Libro CIENTO CUARENTA Y TRES del Registro de Sociedades, Folios trece y siguientes, con fecha de inscripción el día veintiuno de enero de mil novecientos setenta y siete; de la cual consta que su denominación, nacionalidad, naturaleza y domicilio son los antes expresados, que el plazo es indefinido y que dentro de su objeto está otorgar actos como el presente; y en la cláusula Décima Primera se

establece que el gobierno de la sociedad será ejercido por la Junta General de Accionistas y por un Director Administrador Único; b) Testimonio de Escritura Pública de Modificación y Aumento de Capital Mínimo de la sociedad EMINSA, S. A. de C. V., otorgada en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las diecisiete horas y quince minutos del día veinticinco de mayo de dos mil seis, ante los oficios notariales de Rafael Antonio Belloso hijo, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número TREINTA Y TRES del Libro DOS MIL CIENTO SETENTA Y TRES del Registro de Sociedades, del Folio doscientos cinco al doscientos veinticuatro, con fecha de inscripción el día doce de octubre de dos mil seis; c) Testimonio de Escritura Pública de Modificación e Incorporación Íntegra del Texto del Pacto Social, otorgadas por la sociedad EMINSA, S. A. de C. V., en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas del día veinte de junio de dos mil trece, ante los oficios notariales de Rafael Antonio Belloso hijo, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA del Libro TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE del Registro de Sociedades, del Folio doscientos sesenta y dos al doscientos ochenta y nueve, con fecha de inscripción el día cinco de enero de dos mil dieciséis; d) Testimonio de Escritura Pública de Rectificación del Texto del Pacto Social, juntamente con la Escritura Pública de Modificación e Incorporación Íntegra del Texto del Pacto Social, otorgadas por la sociedad EMINSA, S. A. de C. V., en la ciudad de San Salvador, a las once horas y treinta minutos del día diecisiete de diciembre de dos mil quince, ante los oficios notariales de Rafael Antonio Belloso hijo, la cual se encuentra inscrita en el Registro de Comercio al número SETENTA del Libro TRES MIL QUINIENTOS VEINTINUEVE del Registro de Sociedades, del Folio doscientos noventa al doscientos noventa y cinco, con fecha de inscripción el día cinco de enero de dos mil dieciséis; e) Certificación del acuerdo tomado en sesión de Junta General Extraordinaria de Accionistas número treinta y nueve, de fecha treinta y uno de mayo del dos mil veintiuno, encontrándose asentado el PUNTO ÚNICO, por medio del cual por unanimidad de los accionistas presentes se acordó arrendar al Instituto, un edificio ubicado en la Primera Calle Poniente y Cuarenta y Tres Avenida Norte de la Colonia Flor Blanca de San Salvador, junto con el parqueo que posee. Además, se acordó nombrarme en la calidad de Ejecutor Especial para la firma de este instrumento; y f) Que según el artículo doscientos veinticinco del Código de Comercio de la República de El Salvador, *la junta general podrá designar ejecutores especiales de sus acuerdos*, por lo cual estoy

plenamente facultado para otorgar actos como el presente; y quien en este instrumento me denominaré **"La Arrendante"**; y conjuntamente nos denominaremos, **"Las Partes"**; en las calidades expresadas, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente Contrato de Arrendamiento, denominado ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA Y DIRECCIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS; EN LA CIUDAD Y DEPARTAMENTO DE SAN SALVADOR, de conformidad a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: El presente contrato tiene por objeto, el arrendamiento de SEISCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO SETENTA Y CINCO METROS CUADRADOS DE PRIMERA PLANTA, QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO PUNTO VEINTICINCO METROS CUADRADOS DE SEGUNDA PLANTA y UN MIL SEISCIENTOS SETENTA Y UNO PUNTO NOVENTA Y SEIS METROS CUADRADOS DE PARQUEO de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en los suburbios del Barrio "El Calvario" de la ciudad de San Salvador, con nomenclatura actual situado sobre la Primera Calle Poniente, entre la cuarenta y uno y cuarenta y tres avenida Norte, con un extensión superficial de **CATORCE MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE PUNTO SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS** equivalentes a VEINTE MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y NUEVE PUNTO OCHENTA Y UN VARAS CUADRADAS e inscrito bajo la Matrícula de REGISTRAL I REGISTRO SOCIAL DE INMUEBLES SAN SALVADOR **M CERO UNO CERO OCHO DOS CERO UNO NUEVE**, con número de presentación **CERO UNO UNO NUEVE NUEVE CINCO CERO TRES DOS CINCO TRES CERO**, del asiento número **CERO CERO TRES** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Departamento de San Salvador, El Salvador. **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES**: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios número siete mil seiscientos sesenta y dos de fecha dieciocho de mayo de dos mil veintiuno, Carta Oferta o Carta Compromiso de Arrendamiento de fecha doce de mayo de dos mil veintiuno, , 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 **CUARENTA Y OCHO MIL VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 48,025.00)** , incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Los pagos se realizarán por medio de cinco cuotas mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$9,605.00)** , 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 **CINCO MESES CALENDARIO** . La vigencia del presente contrato es del uno de agosto al treinta y uno de diciembre, para el funcionamiento de las Oficinas de la Dirección de Atención Especializada y Dirección de Políticas Públicas. **V) 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 guardar en el inmueble materiales explosivos, inflamables o contaminantes; d) 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; e) El Arrendatario no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado para uso distinto que el expresado en la cláusula segunda de este documento. **VI)**

PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO: Queda expresamente prohibido al

Arrendatario: a) Ocupar el inmueble para fines distintos al cual se le ha arrendado; b) Efectuar modificaciones adicionales o mejoras a la infraestructura del inmueble objeto de este contrato, sin el consentimiento de La Arrendante, conviniendo que todas las mejoras o reparaciones que hiciere el Arrendatario en el inmueble en referencia y que queden adheridas permanentemente al inmueble quedarán en beneficio y propiedad de La Arrendante; d) constituir comodato; e) ceder o traspasar a cualquier título los derechos que este contrato le confiere. **VII) 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. **VIII) 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, debiendo 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.

IX) 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 calendario, el traspaso de dominio del inmueble, presentando una fotocopia debidamente certificada del Testimonio de la Escritura Pública y la documentación del nuevo propietario.

X) 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 de La Arrendante, e) Coordinar las reuniones que sean necesarias para la buena ejecución del contrato, f) Colaborar con La 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.

XI) 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. Podrá también modificarse por mutuo acuerdo, antes del vencimiento de su plazo, cuando concurren circunstancias imprevistas y comprobadas, debiéndose emitir la correspondiente resolución o modificativa.;

XII) 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, si 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 debiendo emitir El Arrendatario la correspondiente resolución y modificativa para proceder a dicha prórroga.

XIII) 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 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 reinspección se determina que no hubo subsanación por haber cometido una infracción o, por el contrario, se remitido al procedimiento sancionatorio se deberá finalizar el procedimiento para conocer la resolución final.

XIV) 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.

XV) SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: En caso de conflicto ambas partes se someten a sede judicial señalando para tal efecto como domicilio especial la ciudad de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten; en caso de embargo a La Arrendante, El Arrendatario nombrará al depositario de los bienes que se le embargaren a La Arrendante, quien releva al Arrendatario 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.

XVI) INTERPRETACIÓN DEL

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; profesión, edad, domicilio, número de DUI y NIT del Ejecutor Especial, NIT de la Sociedad, nacionalidad, domicilio y Dirección, Correo Electrónico y Teléfono en este documento, documento conforme con su original.

CONTRATO: La interpretación del presente contrato, será de conformidad a la Constitución de la República, y demás legislación aplicable. **XVI) MARCO LEGAL:** El presente contrato queda sometido en todo a la Constitución de la República, y 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 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; teléfono: dos cinco uno cero – cuatro uno uno cinco; y La Arrendante señala para el mismo efecto la siguiente dirección: [REDACTED]; [REDACTED]; correo electrónico: [REDACTED]; teléfonos: [REDACTED]; [REDACTED], con Sandra Lisseth Mendoza Aguillón. 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 y departamento de San Salvador, a los veintiséis días del mes de julio del año dos mil veintiuno.

María Lilian López Aguilar
El Arrendatario

Mauricio Rolando Safie Miguel
La Arrendante