

Con el objetivo de cumplir el artículo 6 del lineamiento 1 emitido por el IAIP para la publicación de información oficiosa. La información contenida en el archivo digital deberá ser seleccionable; es decir, que permita la copia de datos de forma electrónica para su posterior uso o procesamiento, en aras de aplicar este lineamiento se omiten la firma y sello para poder proporcionar una versión en formato seleccionable.



# **CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA SAN MIGUEL AÑO 2022**

**REFERENCIA DEL PROCESO UACI  
FOSO LG-08-2022  
Y  
NÚMERO DE CONTRATO ÁREA LEGAL  
UL-06-2022**

**OTORGADO POR:  
OSCAR RENE GARZA HEREDIA  
A FAVOR DE FOSOFAMILIA**

**ANTE LOS OFICIOS DE:**

**LICENCIADO IRVIN BRYAN RIVAS MONTES**

**ABOGADO Y NOTARIO**

NOSOTROS: MARÍA DE LOS ÁNGELES MENÉNDEZ DE GARZA, [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED] representante legal del señor OSCAR RENE GARZA HEREDIA, de [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

[REDACTED] consta que la otorgante está facultada para otorgar actos como el presente y que en el transcurso de este instrumento se denominará "EL ARRENDANTE", o el contratante y por otra parte la Licenciada PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ, de [REDACTED]  
[REDACTED]

representación del FONDO SOLIDARIO PARA LA FAMILIA MICROEMPRESARIA, Institución Autónoma de Derecho Público que puede abreviarse: FOSOFAMILIA, del domicilio de San Salvador, con tarjeta de identificación tributaria número: cero seis uno cuatro – dos seis cero cinco nueve nueve – uno cero cuatro – dos; en su calidad de Directora Presidenta Propietaria del Consejo Directivo y Representante Legal del mismo, personería que DOY FE de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: A) La Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, publicada en el Diario Oficial Número Noventa y Nueve, Tomo Número Trescientos Cuarenta y Tres, del día veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en donde consta que según artículo veintidós del literal a) corresponde al Presidente del Consejo Directivo la Representación Legal de FOSOFAMILIA; B) Acuerdo número setenta y uno de fecha

catorce de enero de dos mil veintidós, en el que consta que el Señor Presidente de la República Nayib Armando Bukele Ortiz, en uso de sus facultades constitucionales y las concedidas por el artículo ciento sesenta y dos de la Constitución de la República de El Salvador y de conformidad con los artículos catorce y quince inciso segundo letra a) y treinta de la Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, acordó nombrar a partir del día catorce de enero de dos mil veintidós y finalizará el día veintitrés de junio del año dos mil veintitrés, Directora Propietaria del Consejo Directivo del **FOSOFAMILIA**, quien será la Presidenta de dicho Fondo, cargo que recae en la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**; y **C)** Certificación del Acta asentada en el libro de actas de juramentación de funcionarios públicos que lleva la Presidencia de la República, extendida el día catorce de enero de dos mil veintidós por el señor Conan Tonathiu Castro Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la cual consta que el día catorce de enero de dos mil veintidós, la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, rindió en calidad de Directora Propietaria del Consejo Directivo del FOSOFAMILIA la correspondiente Protesta Constitucional ante el Presidente de la República, por lo cual su nombramiento se encuentra vigente; Institución que en este instrumento se denominará: **“LA ARRENDATARIA”**; por este medio **OTORGAMOS: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA SAN MIGUEL”**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** Que el señor **OSCAR RENE GARZA HEREDIA**, es dueño y actual poseedor del local comercial ubicado en: **SEXTA CALLE PONIENTE, NÚMERO CUATROCIENTOS SIETE, BARRIO SAN FELIPE, LOCALES DIECISEIS, SAN MIGUEL DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL**, de una extensión superficial de **UN MIL CIENTO CUARENTA PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS** local que tiene todas sus instalaciones con sus servicios de agua potable, energía eléctrica, sanitario, todos estos servicios sin ninguna morosidad o pagos pendientes, todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento a su entera satisfacción el cual doy en arriendo a la arrendataria, así como también se le hace entrega material del inmueble y las llaves del local; **II) FUENTE DE FINANCIAMIENTO:** El presente contrato será pagado con fondos propios del FOSOFAMILIA; **III) LA ARRENDATARIA:** declara en la calidad que actuó en nombre de mi representado recibo a mi entera satisfacción el

local en mención con todos sus servicios e instalaciones en el estado que se indican anteriormente en este instrumento. **IV) DESTINO DEL INMUEBLE:** El local arrendado será destinado única y exclusivamente para uso de Punto de Servicio de FOSOFAMILIA y queda prohibido destinarlo a un uso diferente al estipulado. **V) PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** prorrogables contados a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS** y podrá ser prorrogado por periodos iguales a voluntad del arrendante siempre y cuando la parte arrendataria este al día en el pago de la renta estipulada y esté cumpliendo además las otras cláusulas del presente contrato, siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse un mes antes de finalizado el plazo mediante cruce de cartas; la arrendataria está obligada a desocupar el local al vencimiento del plazo estipulado; salvo que por acuerdo entre las partes contratantes se prorrogue el presente contrato, de no prorrogarse el plazo de este contrato debe informarse también con un mínimo de anticipación de treinta días antes del vencimiento del plazo. En caso de prórroga se celebrará un contrato con las mismas formalidades del presente y de no celebrarse se entenderá como no prorrogado. Cuando la arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **VI) MONTO TOTAL POR EL ARRENDAMIENTO:** El precio total del arrendamiento es de **TRES MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que pagará **LA ARRENDATARIA** por medio de **DOCE** cuotas mensuales fijas y sucesivas de **TRESCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, menos el descuento de la **RENTA**, más **VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de mantenimiento y dentro de esa cuota ya va incluido el consumo del agua, pagaderos el día **QUINCE** de cada mes por lo que el Arrendante deberá de entregar el respectivo recibo tres días antes de la fecha de desembolso al área de Tesorería del Fosofamilia para proceder a realizar el pago por medio de transferencia electrónica a la cuenta [REDACTED]

[REDACTED] quien es el

propietario del inmueble arrendado; el monto a cancelar mensualmente del arrendamiento incluye el servicio de mantenimiento del edificio, iluminación del pasillo y edificio exterior del centro comercial el cual lleva veinticuatro horas de suministro de agua potable, pago de personal de mantenimiento del edificio, gastos de jardinería y otros gastos generales; la parte arrendataria en este estado hace entrega al arrendante de la cantidad de **TRESCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en calidad de Depósito de garantía, los cuales servirán para responder por la falta de pago de un canon de arrendamiento o para la reparaciones ocasionadas al inmueble, falta de pago de los recibos que graven el local, así como también dicho deposito se devolverá **TRES DÍAS** hábiles después de desocupado el inmueble y en este acto se entrega recibo de soporte de pago de la erogación del depósito. **VII) MORA:** En caso de pago extemporáneo imputable a la arrendataria este se obliga a cancelar el diez por ciento al valor del canon en concepto de mora, así mismo no se constituirá mora o pago extemporáneo si el arrendante incumple la cláusula seis referente al plazo para la presentación del recibo de pago de este contrato. **VIII) SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta de la arrendataria el pago del servicio de energía eléctrica e impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de mantenimiento de la misma; **IX) OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** a) Devolver el local y construcciones arrendados al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prorrogas en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del local arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las autoridades sobre el inmueble arrendado; c) No mantener en el local arrendado ninguna clase de sustancias explosivas, pestilentes, venenosas, inflamable o de fácil incendio que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; d) Cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; e) La arrendataria no podrá arrendar, dar en sub-arrendamiento, ni

constituir sobre el local ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la mora causa; f) Mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta del arrendatario el costo de las reparaciones necesarias o las que la administración del condominio le informe efectuar. **X) LA ARRENDATARIA PODRÁ HACER MODIFICACIONES:** Divisiones o construcciones en el local y edificaciones ya existentes, únicamente con el permiso escrito de la arrendante. Serán por cuenta del arrendatario los desperfectos que se ocasionen al local arrendado y sus construcciones como resultado de las modificaciones y nuevas construcciones que se realicen con autorización de la arrendante. **XI) EL ARRENDANTE NO SERA RESPONSABLE:** Por la pérdida o daño que puedan sufrir los bienes del arrendatario de las personas y dependencias que se encuentren en el local arrendado. **XII) LA ARRENDATARIA RESPONDERÁ:** Por los desperfectos o daños que ocasionen en el local arrendado todas las personas o dependientes que se instalen, laboren o visiten el inmueble arrendado, salvo que fuesen resultado del uso normal del inmueble o del tiempo. **XIII) LA ARRENDATARIA TIENE A SU CARGO:** En proporción al valor de su local comercial los gastos indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de servicio y deberá pagar también impuestos de Alcaldía que acarrea su negocio. **XIV) EL ARRENDANTE PODRÁ:** Previa autorización del arrendatario visitar el local y construcciones arrendados con el objeto de inspeccionar y constatar que se está cumpliendo con las estipulaciones del presente contrato, así como comprobar que cualquier modificación y construcción aprobada se ha efectuado de conformidad a la autorización respectiva. **XV) AUTORIZACIONES:** La arrendataria podrá realizar adecuaciones o remodelaciones a las instalaciones o mejoras al inmueble para adaptarlo a sus necesidades previa autorización de la Arrendante por medio de su Apoderado. Estas podrán desmontarlas al final del contrato, siempre que el inmueble quede en su forma original. En caso que de común acuerdo con la Arrendante tales mejoras no se puedan desmontar sin dañar el inmueble podrá dejarlas con la aprobación de la propietaria sin cobrar alguna suma por los costos incurridos por la arrendataria en tales inversiones, durante el plazo del arrendamiento o de sus prórrogas que se acuerden, queda entendido que al concluir el arrendamiento por cualquier motivo, la arrendataria podrá retirar aquellas mejoras, mobiliario, decoraciones, instalaciones, equipo que

sean separables del inmueble sin menoscabo de este. Las mejoras que no sean separables quedarán a beneficio del inmueble sin pago alguno

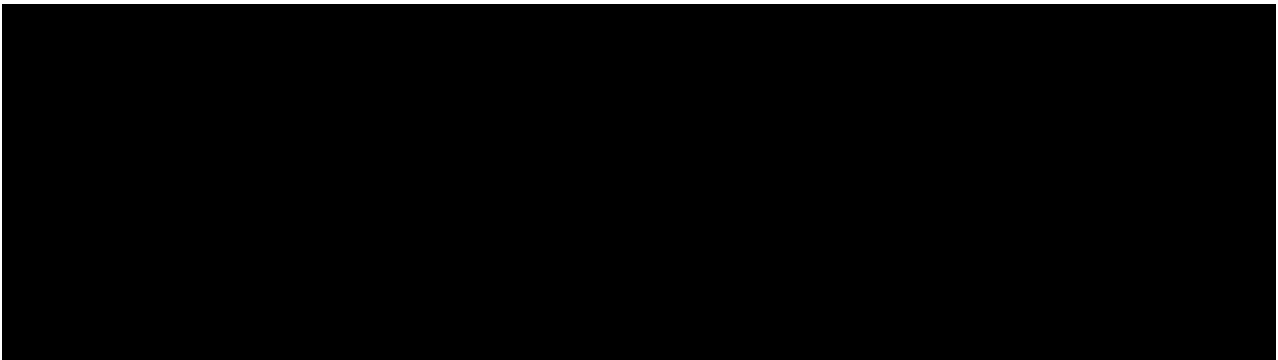
**XVI) EL ARRENDANTE PODRA DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE**

**ARRENDAMIENTO:** Obligándose el segundo de los contratantes en mi calidad de arrendatario a devolver al primero el inmueble arrendado inmediatamente sin necesidad de intervención Judicial en los siguientes casos: **a)** Por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prorrogas; **b)** Por la mora en el pago de una de las cuotas del canon del arrendamiento; **c)** Por el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el presente contrato; **d)** Cuando la arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **XVII) CLAUSULA ESPECIAL CAUSALES**

**DE PRÓRROGA:** Por medio de este instrumento el arrendante se compromete a extenderle una prórroga de quince días en el pago de los canon al arrendatario por causales ajenas a este los cuales no generara ningún tipo de variaciones en el contrato ni interés, tampoco será causal para la terminación del contrato en los casos que no se llegue a un arreglo por estas causales, lo anterior será una causal de terminación del contrato sin responsabilidad para el arrendatario. **XVIII)**

**ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** La administradora será la señora Elda Roció Martínez de la unidad de servicios generales de FOSOFAMILIA quien fungirá como administrador de los bienes y servicios a contratar. Las funciones de la administradora serán las que se describen a continuación y las establecidas en el artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: **a)** Ser la representante de FOSOFAMILIA en el desarrollo y ejecución del contrato. **b)** Elaboración y firmar las actas de recepción. **c)** Dar seguimiento a los bienes a contratar. **d)** Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato. **e)** Remitir informes a la UACI para que sean agregados al expediente del contratista. **f)** Coordinar la celebración de las reuniones que sean necesarias para el buen desarrollo del contrato. **g)** Colaborar con el contratista para el buen desarrollo del servicio o bienes a entregar, **h)** Cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato o demás documentos contractuales. **i)** Emitir el informe final sobre el desempeño del contratista. **XIX) OBLIGATORIEDAD DE LOS**

**OTROS DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** El arrendante y la parte arrendataria declaramos de mutuo acuerdo y en base a lo establecido en el artículo cuarenta y dos de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que los términos de referencia de la libre gestión que dio origen a este contrato, así como la oferta presentada por la parte contratada, cualquier adenda y resolución emitida por la administración se consideran incorporadas y forman parte integral en el presente contrato. Se estipula adicionalmente que de existir alguna discrepancia en las estipulaciones y figuren en los documentos contractuales prevalecerán aquellas más favorables a la arrendataria. **XX) SOMETIMIENTO A LEYES:** El arrendante y la arrendataria se someten expresamente a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración pública y para los efectos jurisdiccionales del presente contrato las partes nos sometemos a la legislación vigente de la República de El Salvador. **XXI) NOTIFICACIONES:** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones o comunicaciones relacionadas con el presente contrato los siguientes: a) Para el arrendante en [REDACTED] b) Para la arrendataria en: Prolongación Calle Arce entre treinta y nueve y cuarenta y uno Avenida Norte, número dos mil ciento diecinueve, Ciudad y Departamento de San Salvador. **XXII) DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos legales del contrato LA ARRENDATARIA y ARRENDANTE señalan de común acuerdo como su domicilio especial el de la ciudad de San Salvador departamento de San Salvador a cuyos tribunales se someten expresamente. Así nos expresamos, en fe de lo anterior, ratificamos y firmamos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de enero del año dos mil veintidós.





En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día quince de enero del año dos mil veintidós.

Ante mí, **IRVIN BRYAN RIVAS MONTES**, Notario del domicilio [REDACTED]

[REDACTED] comparecen los señores: **MARÍA DE LOS ÁNGELES MENÉNDEZ DE GARZA** de

[REDACTED] quien es representante legal del señor **OSCAR RENE**

**GARZA HEREDIA**, [REDACTED]

[REDACTED]

otorgar actos como el presente y que en el transcurso de este instrumento se denominará "EL **ARRENDANTE**", o el contratante y por otra parte la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

nombre y representación del **FONDO SOLIDARIO PARA LA FAMILIA MICROEMPRESARIA**, Institución Autónoma de Derecho Público, que puede abreviarse: **FOSOFAMILIA**, del domicilio de San Salvador, con número de identificación tributaria: cero seis uno cuatro – dos seis cero cinco nueve nueve – uno cero cuatro – dos; en su calidad de Directora Presidenta Propietaria del Consejo Directivo y Representante Legal del mismo, personería que DOY FE de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **A)** La Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, publicada en el Diario Oficial Número Noventa y Nueve, Tomo Número Trescientos Cuarenta y Tres, del día veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en

donde consta que según artículo Veintidós del literal a) corresponde al Presidente del Consejo Directivo la Representación Legal de **FOSOFAMILIA**; **B)** Acuerdo número setenta y uno de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, en el que consta que el Señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortez, en uso de sus facultades constitucionales y las concedidas por el artículo ciento sesenta y dos de la Constitución de la República de El Salvador y de conformidad con los artículos catorce y quince inciso segundo, letra a) y treinta de la Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, acordó nombrar a partir del día catorce de enero de dos mil veintidós y finalizará el día veintitrés de junio del año dos mil veintitrés, Directora Propietaria del Consejo Directivo del **FOSOFAMILIA**, quien será la Presidenta de dicho Fondo, cargo que recae en la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**; y **C)** Certificación del Acta asentada en el libro de actas de juramentación de funcionarios públicos que lleva la Presidencia de la República, extendida el día catorce de enero de dos mil veintidós por el señor Conan Tonathiu Castro Secretario Jurídico de la Presidencia de la República, de la cual consta que el día catorce de enero de dos mil veintidós, la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, rindió en calidad de Directora Propietaria del Consejo Directivo del FOSOFAMILIA la correspondiente Protesta Constitucional ante el Presidente de la República, por lo cual su nombramiento se encuentra vigente; Institución que en este instrumento se denominará **LA ARRENDATARIA**"; y por este medio "\*\*\*\*\*". **NOSOTROS: MARÍA DE LOS ÁNGELES MENÉNDEZ DE GARZA** [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quien es representante

legal del señor **OSCAR RENE GARZA HEREDIA**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso de este instrumento se denominará “**EL ARRENDANTE**”, o el contratante y por otra parte la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] actuado en nombre y representación del **FONDO SOLIDARIO PARA LA FAMILIA MICROEMPRESARIA**, Institución Autónoma de Derecho Público, que puede abreviarse: **FOSOFAMILIA**, del domicilio de San Salvador, con tarjeta de identificación tributaria número: cero seis uno cuatro – dos seis cero cinco nueve nueve – uno cero cuatro – dos; en su calidad de Directora Presidenta Propietaria del Consejo Directivo y Representante Legal del mismo, personería que DOY FE de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **A)** La Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, publicada en el Diario Oficial Número Noventa y Nueve, Tomo Número Trescientos Cuarenta y Tres, del día veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en donde consta que según artículo veintidós del literal a) corresponde al Presidente del Consejo Directivo la Representación Legal de **FOSOFAMILIA**; **B)** Acuerdo número setenta y uno de fecha catorce de enero de dos mil veintidós, en el que consta que el Señor Presidente de la República, Nayib Armando Bukele Ortez, en uso de sus facultades constitucionales y las concedidas por el artículo ciento sesenta y dos de la Constitución de la República de El Salvador y de conformidad con los artículos catorce y quince inciso segundo letra a) y treinta de la Ley de Creación del Fondo Solidario para la Familia Microempresaria, acordó nombrar a partir del día catorce de enero de dos mil veintidós, y finalizara el día veintitrés de junio del año dos mil veintitrés, Directora Propietaria del Consejo Directivo del **FOSOFAMILIA**, quien será la Presidenta de dicho Fondo, cargo que recae en la Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**; y **C)** Certificación del Acta, Asentada en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos, que lleva la Presidencia de la República, extendida el día catorce de enero de dos mil veintidós por el señor Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la

Presidencia de la República, de la cual consta que el día catorce de enero de dos mil veintidós, La Licenciada **PATRICIA CAROLINA GUEVARA RODRÍGUEZ**, rindió en calidad de Directora Propietaria del Consejo Directivo del FOSOFAMILIA, la correspondiente Protesta Constitucional ante el Presidente de la República, por lo cual su nombramiento se encuentra vigente; Institución que en este instrumento se denominará: **“LA ARRENDATARIA”**; por este medio **OTORGAMOS: “CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA OFICINA SAN MIGUEL”**, el cual se registrá por las siguientes cláusulas: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** Que el señor **OSCAR RENE GARZA HEREDIA**, es dueño y actual poseedor del local comercial ubicado en: **SEXTA CALLE PONIENTE, NÚMERO CUATROCIENTOS SIETE, BARRIO SAN FELIPE, LOCALES DIECISEIS, SAN MIGUEL DEPARTAMENTO DE SAN MIGUEL**, de una extensión superficial de **UN MIL CIENTO CUARENTA PUNTO TREINTA Y DOS METROS CUADRADOS** local que tiene todas sus instalaciones con sus servicios de agua potable, energía eléctrica, sanitario, todos estos servicios sin ninguna morosidad o pagos pendientes, todo en perfecto estado de conservación y funcionamiento a su entera satisfacción el cual doy en arriendo a la arrendataria, así como también se le hace entrega material del inmueble y las llaves del local;. **II) FUENTE DE FINANCIAMIENTO:** El presente contrato será pagado con fondos propios del FOSOFAMILIA; **III) LA ARRENDATARIA** La arrendataria declara en la calidad que actuó en nombre de mi representado recibo a mi entera satisfacción el local en mención con todos sus servicios e instalaciones en el estado que se indican anteriormente en este instrumento. **IV) DESTINO DEL INMUEBLE:** El local arrendado será destinado única y exclusivamente para uso de Punto de Servicio de FOSOFAMILIA y queda prohibido destinarlo a un uso diferente al estipulado. **V) PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** prorrogables contados a partir del día **UNO DE ENERO DE DOS MIL VEINTIDÓS AL TREINTA Y UNO DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDÓS** y podrá ser prorrogado por periodos iguales a voluntad del arrendante siempre y cuando la parte arrendataria este al día en el pago de la renta estipulada y esté cumpliendo además las otras cláusulas del presente contrato, siendo entendido que el acuerdo sobre la prórroga deberá tomarse un mes antes de finalizado el plazo mediante cruce de cartas; la arrendataria está obligada a desocupar el local al vencimiento del plazo estipulado; salvo que por acuerdo entre las partes

contratantes se prorrogue el presente contrato, de no prorrogarse el plazo de este contrato debe informarse también con un mínimo de anticipación de treinta días antes del vencimiento del plazo. En caso de prórroga se celebrará un contrato con las mismas formalidades del presente y de no celebrarse, se entenderá como no prorrogado. Cuando la arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **VI) MONTO TOTAL POR EL ARRENDAMIENTO:** El precio total del arrendamiento es de **TRES MIL NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que pagará **LA ARRENDATARIA** por medio de **DOCE** cuotas mensuales fijas y sucesivas de **TRESCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, menos el descuento de la **RENTA**, más **VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en concepto de mantenimiento y dentro de esa cuota ya va incluido el consumo del agua, pagaderos el día **QUINCE** de cada mes por lo que el Arrendante deberá de entregar el respectivo recibo tres días antes de la fecha de desembolso al área de Tesorería del Fosofamilia para proceder a realizar el pago por medio de transferencia electrónica a la cuenta [REDACTED]

[REDACTED] quien es el propietario del inmueble arrendado; el monto a cancelar mensualmente del arrendamiento incluye el servicio de mantenimiento del edificio, iluminación del pasillo y edificio exterior del centro comercial el cual lleva veinticuatro horas de suministro de agua potable, pago de personal de mantenimiento del edificio, gastos de jardinería y otros gastos generales; la parte arrendataria en este estado hace entrega al arrendante de la cantidad de **TRESCIENTOS VEINTICINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en calidad de Depósito de garantía, los cuales servirán para responder por la falta de pago de un canon de arrendamiento o para la reparaciones ocasionadas al inmueble, falta de pago de los recibos que graven el local, así como también dicho deposito se devolverá **TRES DÍAS** hábiles después de desocupado el inmueble y en este acto se entrega recibo de soporte de pago de la erogación del depósito. **VII) MORA:** En caso de pago extemporáneo imputable al arrendatario este se obliga a cancelar el diez por ciento al

valor del canon en concepto de mora, asimismo no se constituirá mora o pago extemporáneo si el arrendante incumple la cláusula seis referente al plazo para la presentación del recibo de pago de este contrato. **VIII) SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta de la arrendataria el pago del servicio de energía eléctrica e impuestos municipales derivados de la actividad productiva realizada, así como el de las reparaciones por daños ocasionados al local arrendado por la arrendataria, los empleados de éste o de las personas que visiten el mencionado local y el de las reparaciones locativas y de mantenimiento de la misma; **IX) OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** a) Devolver el local y construcciones arrendados al finalizar el plazo original o a cualquiera de sus prorrogas en el mismo estado en que hoy declara recibirlo, salvo el deterioro por el uso normal del mismo; b) El mantenimiento del local arrendado en buen estado y perfectas condiciones de aseo y limpieza, siendo de su cuenta las multas sanitarias que por incumplimiento a lo señalado impongan las autoridades sobre el inmueble arrendado; c) No mantener en el local arrendado ninguna clase de sustancias explosivas, pestilentes, venenosas, inflamable o de fácil incendio que puedan poner en peligro la vida o seguridad de las personas y de los locales vecinos, así como la estructura de las construcciones existentes en el inmueble arrendado; d) Cumplir con las disposiciones y ordenanzas gubernamentales u organismos del Estado que regulen las condiciones, uso y destino del inmueble arrendado; e) La arrendataria no podrá arrendar, dar en sub-arrendamiento, ni constituir sobre el local ningún tipo de gravamen, produciendo la contravención a cualquiera de estas cláusulas los mismos efectos que la mora causa; f) Mantener las instalaciones hidráulicas y eléctricas del local en arrendamiento en buen estado, siendo por cuenta del arrendatario el costo de las reparaciones necesarias o las que la administración del condominio le informe efectuar. **X) LA ARRENDATARIA PODRÁ HACER MODIFICACIONES:** Divisiones o construcciones en el local y edificaciones ya existentes, únicamente con el permiso escrito de la arrendante. Serán por cuenta del arrendatario los desperfectos que se ocasionen al local arrendado y sus construcciones como resultado de las modificaciones y nuevas construcciones que se realicen con autorización de la arrendante. **XI) EL ARRENDANTE NO SERA RESPONSABLE:** Por la pérdida o daño que puedan sufrir los bienes del arrendatario de las personas y dependencias que se encuentren en el local arrendado. **XII) LA ARRENDATARIA RESPONDERÁ:** Por los desperfectos o daños que

ocasionen en el local arrendado todas las personas o dependientes que se instalen, laboren o visiten el inmueble arrendado, salvo que fuesen resultado del uso normal del inmueble o del tiempo. **XIII) LA ARRENDATARIA TIENE A SU CARGO:** En proporción al valor de su local comercial los gastos indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de servicio y deberá pagar también impuestos de Alcaldía que acarrea su negocio. **XIV) EL ARRENDANTE PODRA:** Previa autorización del arrendatario visitar el local y construcciones arrendados con el objeto de inspeccionar y constatar que se está cumpliendo con las estipulaciones del presente contrato, así como comprobar que cualquier modificación y construcción aprobada se ha efectuado de conformidad a la autorización respectiva. **XV) AUTORIZACIONES:** La arrendataria podrá realizar adecuaciones o remodelaciones a las instalaciones o mejoras al inmueble para adaptarlo a sus necesidades previa autorización de la Arrendante por medio de su Apoderado. Estas podrán desmontarlas al final del contrato, siempre que el inmueble quede en su forma original. En caso que de común acuerdo con la Arrendante tales mejoras no se puedan desmontar sin dañar el inmueble podrá dejarlas con la aprobación de la propietaria sin cobrar alguna suma por los costos incurridos por la arrendataria en tales inversiones, durante el plazo del arrendamiento o de sus prórrogas que se acuerden, queda entendido que al concluir el arrendamiento por cualquier motivo, la arrendataria podrá retirar aquellas mejoras, mobiliario, decoraciones, instalaciones, equipo que sean separables del inmueble sin menoscabo de este. Las mejoras que no sean separables quedarán a beneficio del inmueble sin pago alguno. **XVI) EL ARRENDANTE PODRA DAR POR TERMINADO EL PRESENTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:** Obligándose el segundo de los contratantes en mi calidad de arrendatario a devolver al primero el inmueble arrendado inmediatamente sin necesidad de intervención Judicial en los siguientes casos: **a)** Por la caducidad del plazo originalmente pactado o de cualquiera de sus prórrogas; **b)** Por la mora en el pago de una de las cuotas del canon del arrendamiento; **c)** Por el incumplimiento del arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en el presente contrato; **d)** Cuando la arrendataria decida dar por terminado el presente contrato antes de finalizar el plazo establecido en este contrato podrá notificarle previo aviso al arrendante como mínimo con treinta días de anticipación para desocupar el inmueble. **XVII) CLAUSULA ESPECIAL CAUSALES DE PRÓRROGA:** Por

medio de este instrumento el arrendante se compromete a extenderle una prórroga de quince días en el pago de los canon al arrendatario por causales ajenas a este los cuales no generara ningún tipo de variaciones en el contrato ni interés, tampoco será causal para la terminación del contrato en los casos que no se llegue a un arreglo por estas causales, lo anterior será una causal de terminación del contrato sin responsabilidad para el arrendatario. **XVIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** La administradora será la señora Elda Roció Martínez de la unidad de servicios generales de FOSOFAMILIA quien fungirá como administrador de los bienes y servicios a contratar. Las funciones de la administradora serán las que se describen a continuación y las establecidas en el artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública: a) Ser la representante de FOSOFAMILIA en el desarrollo y ejecución del contrato. b) Elaboración y firmar las actas de recepción. c) Dar seguimiento a los bienes a contratar. d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato. e) Remitir informes a la UACI para que sean agregados al expediente del contratista. f) Coordinar la celebración de las reuniones que sean necesarias para el buen desarrollo del contrato. g) Colaborar con el contratista para el buen desarrollo del servicio o bienes a entregar, h) Cualquier otra función que le corresponda de acuerdo al contrato o demás documentos contractuales. i) Emitir el informe final sobre el desempeño del contratista. **XIX) OBLIGATORIEDAD DE LOS OTROS DOCUMENTOS CONTRACTUALES.** El arrendante y la parte arrendataria declaramos de mutuo acuerdo y en base a lo establecido en el artículo cuarenta y dos de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, que los términos de referencia de la libre gestión que dio origen a este contrato, así como la oferta presentada por la parte contratada, cualquier adenda y resolución emitida por la administración se consideran incorporadas y forman parte integral en el presente contrato. Se estipula adicionalmente que de existir alguna discrepancia en las estipulaciones y figuren en los documentos contractuales prevalecerán aquellas más favorables a la arrendataria contratante. **XX) SOMETIMIENTO A LEYES:** El arrendante y la arrendataria se someten expresamente a la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y Reglamento de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y para los efectos jurisdiccionales del presente contrato las partes nos sometemos a la legislación vigente de



la República de El Salvador. **XXI) NOTIFICACIONES:** Las partes fijan como domicilio a efectos de notificaciones o comunicaciones relacionadas con el presente contrato los siguientes: a) Para el arrendante en:

[REDACTED]

y b) Para la arrendataria en: Prolongación Calle Arce entre treinta y nueve y cuarenta y uno Avenida Norte, número dos mil ciento diecinueve, Ciudad y Departamento de San Salvador. **XXII) DOMICILIO**

**ESPECIAL:** Para los efectos legales del contrato LA ARRENDATARIA y ARRENDANTE señalan de común acuerdo como su domicilio especial el de la ciudad de San Salvador departamento de San Salvador a cuyos tribunales se someten expresamente. Así nos expresamos, en fe de lo anterior, ratificamos y firmamos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, a los quince días del mes de enero del año dos mil veintidós "\*\*\*\*\*". Quedando ambos comparecientes sujetos a todas las condiciones y obligaciones a que hace alusión el documento anterior, ratificándolo en todas sus partes. Y yo, el suscrito Notario **DOY FE:** Que dichas firmas son "ILEGIBLES", son **AUTENTICAS**, por haber sido puestas a mi presencia por los otorgantes de sus puños y letras. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de seis hojas y leída que les fue por mí, íntegramente en un solo acto sin interrupción, me manifiestan que se encuentra redactada a su entera satisfacción, la ratifican en todas y cada una de sus partes y firman conmigo. **DOY FE.**

[REDACTED]