



INSTITUTO SALVADOREÑO
PARA EL DESARROLLO DE
LA MUJER

CONTRATO No. 55/2022
“ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL
CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA DE SONSONATE”
ARRENDANTE: SONIA ESPERANZA HUEZO JAIME
PERÍODO DE CONTRATACIÓN: DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE
DICIEMBRE 2022
FONDOS: FONDO GENERAL

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], actuando en nombre y representación del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO DE LA MUJER (ISDEMU)**, Institución Oficial Autónoma de Derecho Público, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], en calidad de Directora Ejecutiva, personería que acredito 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; **b)** Certificación del Acuerdo Cuatro del Punto Cuatro, Romano I, del Acta número Dieciséis, de la Décima Sesión Ordinaria de Junta Directiva del ISDEMU, celebrada el día veinte de diciembre del año dos mil veintiuno, en donde consta que se me autorizó la continuidad como Directora Ejecutiva, para el período comprendido del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós; y que en tal calidad, tengo como atribución según el artículo 10, letra n) de la Ley del ISDEMU, ejecutar las resoluciones de la Junta Directiva; y, **c)** Certificación del Acuerdo número cinco, Romano III, del Punto número cinco, del Acta número nueve de Tercera Sesión Extraordinaria de Junta Directiva, de fecha treinta de agosto de dos mil veintidós, mediante el cual la Junta Directiva me autorizó la firma del presente contrato; en tal sentido, y habiéndose legitimado mi actuación, en el curso de este instrumento me denominaré **"EL ARRENDATARIO"** o **"EL INSTITUTO"**, por una parte; y, por la otra, **SONIA ESPERANZA HUEZO JAIME**, de [REDACTED] años de edad,

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

██████████, del domicilio de ██████████, departamento de ██████████, con Documento Único de Identidad número ██████████, con fecha de vencimiento doce de julio de dos mil veintiséis; actuando en mi calidad de Apoderada General Administrativa de las señoras **ANABELLA MEJÍA HUEZO** y **SONIA LORENA MEJÍA HUEZO**, personería que acredito con la documentación siguiente: **a)** Testimonio de Escritura Pública de Compraventa de Inmueble, numero OCHENTA Y UNO, otorgada en la ciudad de Sonsonate, departamento de Sonsonate, a las nueve horas del día veintisiete de julio de mil novecientos ochenta y cuatro, ante los oficios del notario José Luis Archila Larin, por el señor José Francisco Chacón, conocido por José Francisco Bolaños Chacón, a favor de las menores, en esa época, ANABELLA MEJÍA HUEZO y SONIA LORENA MEJÍA HUEZO, por medio de la cual vendió y transfirió la propiedad del dominio, posesión y demás derechos que le correspondían sobre un inmueble de naturaleza urbana con un extensión superficial de DOS MIL NOVENTA Y SEIS PUNTO CERO CERO CERO SEIS METROS CUADRADOS, ubicado en Suburbio del Barrio El Ángel, de la ciudad de Sonsonate, departamento de Sonsonate, compraventa inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Tercera Sección de Occidente del Centro Nacional de Registros, desde el día veintitrés de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro; inmueble inscrito bajo la Matrícula número UNO CERO CERO SEIS CINCO UNO CERO TRES – CERO CERO CERO CERO CERO; y **b)** Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo con Cláusula Especial número TREINTA Y SIETE, otorgado en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a las once horas del día quince de mayo del años dos mil diecinueve, a mi favor, ante los oficios del notario Carlos Hernán Mendoza Rivera, por medio del cual se me confiere poder amplio y suficiente en todo lo que a derecho corresponda para otorgar actos como el presente: estando facultada por tanto, para otorgar actos como el presente, y quien en el curso de este contrato me denominaré **"LA ARRENDANTE"**, y 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 DEL CENTRO DE ATENCIÓN ESPECIALIZADA DE SONSONATE"** de conformidad a las cláusulas que se detallan a continuación: **I) OBJETO DEL CONTRATO**: El presente contrato tiene por objeto el arrendamiento de un área de mil cinco punto quince metros cuadrados del inmueble de naturaleza urbana, el cual se encuentra ubicado en Boulevard Las Palmeras, Vía Catedral Plaza, Suburbios del Barrio El Ángel, frente al Banco Agrícola, ciudad y departamento de Sonsonate, para instalación del Centro de Atención Especializada del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo de la Mujer; **II) DOCUMENTOS CONTRACTUALES**: Forman parte integral del contrato los siguientes documentos: Requisición de adquisición de obras, bienes y/o servicios número ocho dos ocho ocho de fecha veintidós de agosto de dos mil veintidós; Carta Oferta o Carta Compromiso de Arrendamiento de fecha veintinueve de agosto de dos mil veintidós; Certificación de Punto número CINCO, del ACTA número NUEVE, de la Tercera Sesión Extraordinaria de Junta Directiva, realizada el treinta de agosto del año

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

dos mil veintidós, en la ciudad y departamento de San Salvador, por medio del cual se autorizó la celebración del presente contrato de arrendamiento; 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 al **FONDO GENERAL** para lo cual se ha verificado la correspondiente asignación presupuestaria. El Arrendatario se compromete a cancelar a la Arrendante la cantidad de **VEINTIDÓS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$22,374.00)**, incluyendo el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios. Los pagos se realizarán por medio de **TRES** cuotas mensuales, vencidas, fijas y sucesivas de **SIETE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y OCHO 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$7,458.00)** ; por lo que 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 (1 %), según manda el artículo ciento sesenta y dos del Código Tributario, así como también la deducción del diez por ciento (10 %) correspondiente al Impuesto sobre la Renta, según manda el artículo treinta y siete de la Ley del Impuesto sobre la Renta; dichos pagos serán cancelados en un período de treinta (30) 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 (2)** 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 veintidós. **IV) PLAZO DE CONTRATO Y VIGENCIA:** El plazo de ejecución de las obligaciones emanadas del presente contrato de arrendamiento será de **TRES MESES CALENDARIO**. La vigencia del presente contrato es del uno de octubre al treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós, para el funcionamiento del Centro de Atención Especializada de Sonsonate. **V) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** Son obligaciones del Instituto: a) Cancelar oportunamente los cargos de servicio de energía eléctrica incluyendo pago de tasas municipales, 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, asimismo queda establecido, que se le entregarán a la Arrendante copias de los comprobantes de recibos de los servicios debidamente cancelados de cada mes; b)

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

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 primera de este documento. **VI) PROHIBICIONES PARA EL ARRENDATARIO:** Queda expresamente prohibido al Arrendatario: a) Ocupar el inmueble para fines distintos para el 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 hiciera 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 que no sean causados por el uso normal de la edificación y que no sea culpa del Arrendatario, 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. **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 (30) 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, esta concederá al Instituto un plazo de dos (2) 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 esta queda obligada a informar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, entre otros, del inmueble objeto del arrendamiento. En caso de cambiar de dueño dicho inmueble, el pago del canon de arrendamiento se hará al nuevo

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

propietario si así lo deseara este, 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 de propiedad, 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 de la o el nuevo propietario. **X) ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:** El seguimiento al cumplimiento de las obligaciones contractuales estará a cargo de la Administradora de Contrato, 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 objeto de este contrato; d) Hacer reportes de cualquier deficiencia en el desarrollo del contrato y remitir informes a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional 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 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

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

infracción o, por el contrario, se remitiere al procedimiento sancionatorio, y en este último caso, 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, departamento de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XVI) INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO:** La interpretación del presente contrato, será de conformidad a la Constitución de la República, y demás legislación aplicable. **XVII) 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. **XVIII) 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: maritza.ramirez@isdemu.gob.sv; d.ayala@isdemu.gob.sv y 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]
[REDACTED]; correo electrónico: [REDACTED]; [REDACTED]; teléfono: [REDACTED]
[REDACTED] y [REDACTED]. Todas las comunicaciones o notificaciones referentes a la ejecución de este contrato serán válidas solamente cuando sean hechas por escrito por cualquiera de los medios que las partes han señalado. En fe de lo cual suscribimos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil veintidós.

María Lilian López Aguilar
Arrendatario

Sonia Esperanza Huevo Jaime
Arrendante