

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE
Nº 03-RA-ARR-PO-2019/TSE.

SUSCRITO POR
EL TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL

CON LA SOCIEDAD
CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A
DE C.V



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE N° 03-RA-ARR-PO-2019/TSE.

NOSOTROS: DORA ESMERALDA MARTÍNEZ DE BARAHONA, de cuarenta y cinco años de edad, Abogada, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, con Documento Único de Identidad número [redacted], con fecha de expiración el día once de noviembre de dos mil veintitrés; con Número de Identificación Tributaria [redacted] -

[redacted] actuando en mi calidad de Magistrada Propietaria y Presidente, por consecuencia Representante Legal del TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL, en lo sucesivo "TSE o EL TRIBUNAL", Institución de Derecho Público, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con autonomía en lo administrativo y financiero, con número de identificación tributaria:

y HUGO RAFAEL SANTAMARÍA MOLINA, de cincuenta y un años de edad, Empresario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de la Libertad, con Documento Único de Identidad Número [redacted], con fecha de expiración el día seis de junio de dos mil veintiséis, y Número de Identificación Tributaria:

[redacted] actuando en mi calidad de Representante Legal, de la Sociedad CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V; Comerciante Social, de naturaleza Anónima, de Nacionalidad Salvadoreña, de plazo indefinido y con domicilio en esta ciudad; con número de Identificación Tributaria [redacted] -

[redacted] quién en adelante se denominará "LA ARRENDANTE", y en las calidades relacionadas otorgamos: El presente "Contrato de Arrendamiento de Inmueble", que se registrá por los acuerdos, cláusulas y disposiciones siguientes:

1.- OBJETO DEL CONTRATO:

1.1.- El objeto de dicho contrato es arrendamiento puro y simple, a favor del TSE, de un inmueble de naturaleza urbano, de una área de CUATROCIENTOS VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS, situado en los suburbios del barrio El Calvario, Colonia Escalón, Block Setenta y seis -A, Lote N/S, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, inscrito en proindivisión a favor de los propietarios señores: Ricardo Alfonso Santamaría Molina, Augusto Iván Santamaría Molina y Samour Deleon de Santamaría y Hilda Lissette conocida por Hilda Lissette Samour Deleon, al número de matrículas: SESENTA MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETENTA Y NUEVE – CERO

CERO CERO CERO CERO, asientos DIÉZ, ONCE, DOCE; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, del departamento de San Salvador.

Que la arrendante, es comodataria del relacionado inmueble, según consta en documento privado autenticado otorgado ante los oficios notariales de Fredy Armando Jiménez Gómez, a las veinte horas del día quince de septiembre del año dos mil diecinueve, instrumento en el que se le faculta a la sociedad CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V, para celebrar el presente contrato de arrendamiento con base a la cláusula II) Que literalmente establece "Facultamos a la referida sociedad para que haga uso amplio de dicho inmueble, ya sea para que lo de en arrendamiento o en comodato a otras personas sean estas naturales o institucionales oficiales de aquellas que la constitución de la Republica ha establecido, siendo estas enumeradas ejemplificativa y no taxativa, en las condiciones, pactadas y limitaciones que dicha sociedad estime conveniente", estando debidamente facultada por medio de dicho documento, dar en arrendamiento el referido inmueble al TSE dentro del plazo del comodato.

2.- PLAZO DEL CONTRATO:

El plazo del presente contrato es para TRES MESES, que inicio a partir del día uno de octubre de dos mil diecinueve y finalizará el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, plazo que, de acuerdo a pacto expreso de los contratantes, puede ser prorrogado por periodos de tiempo iguales o menores a lo contratado, y dentro del mismo plazo del comodato, lo cual harán constar por escrito, previa concertación de las condiciones.

3.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMAS DE PAGO:

El canon del arrendamiento mensual es por la cantidad DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,800.00), pagaderos por medio de TRES cuotas mensuales fijas y sucesivas por un monto total de OCHO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$8,400.00); pagadera mediante la presentación de la correspondiente factura de cobro al final de cada mes y demás documentos que respaldan el arrendamiento; todas las cantidades incluyen el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) """"EL TRIBUNAL"""" pagará el servicio contratado de forma mensual, pagó que se hará en un plazo promedio de sesenta días posteriores a la recepción de la documentación que compruebe la recepción del servicio y la presentación de la o las facturas correspondientes, expedidas a nombre del Tribunal Supremo Electoral, pagos que se harán en las



oficinas de la Dirección Financiera Institucional de "EL TRIBUNAL", ubicada sobre la Décima tercera Calle Poniente, número cuatro mil doscientos treinta y seis, Colonia Escalón, San Salvador.

4.- DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.

El destino del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento es para la ubicación y funcionamiento de diversas oficinas y dependencia propias de "El Tribunal", las decisiones de ubicación y funcionamiento de las mismas dentro de las instalaciones del inmueble queda a entero criterio del TSE.

5.- SON OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE.

Son obligaciones de "LA ARRENDANTE" en el presente contrato las siguientes: a) Permitir a "EL TRIBUNAL" la ocupación y el uso del inmueble dado en arrendamiento, por el plazo y para el destino que han sido convenidos. b) No interrumpir por motivo alguno el uso del mencionado inmueble, salvo por causas atendibles calificadas de común acuerdo por ambas partes contratantes; c) Entregar y mantener el inmueble arrendado en perfectas condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento, en cuanto a todas sus estructuras y accesorios, fijos y móviles, exteriores e interiores, durante todo el plazo de arrendamiento, tales como: pisos, gradas y/o escaleras, paredes divisiones, techos y sus respectivos cielos falsos si los hubiere, portones, ventanas, sistema de ventilación, instalaciones eléctricas, estructuras metálicas, de maderas o de cualquier otra clase que hubieren en el inmueble arrendado, así como también las cañerías, sistema de agua potable y de aguas negras, y en fin mantener dicho inmueble y sus estructuras en buen estado durante todo el plazo del arrendamiento, realizando todas las reparaciones necesarias, conforme a lo dispuesto en el artículo Un Mil Setecientos Quince del Código Civil; d) Realizar a la menor brevedad posible, las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, de acuerdo a los términos señalados en las leyes respectivas, y e) Pagar los impuestos municipales, tasas, derechos, contribuciones y toda carga fiscal que grava al inmueble. f) Pago de Impuestos a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios (IVA) y renta. g) No podrá ceder los derechos económicos sobre este contrato para garantizar créditos u otras obligaciones.

6.- SON OBLIGACIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL.

Son obligaciones de "EL TRIBUNAL" en el presente contrato las siguientes: a) Pagar los canon de arrendamiento en la forma establecida en el presente contrato por todo el plazo convenido; b) Usar adecuadamente el inmueble objeto de este contrato por el plazo y para el destino que ha sido pactado; c)

Emplear las instalaciones que hay en el mismo de forma racional; e) Realizar en el inmueble las reparaciones locativas, de la manera que señala el artículo Un Mil Setecientos Veintiocho del Código Civil; e) Pagar los servicios básicos de consumo de energía eléctrica, agua potable, así como los servicios de telefonía fija; que resulten durante el periodo de vigencia de este contrato; y e) Devolver el inmueble alquilado a "LA ARRENDANTE", al finalizar el arriendo, en las mismas condiciones que ha sido recibido.

7.- MODIFICACION EN EL INMUBLE Y EN SUS INSTALACIONES.

7.1.- Por acuerdo de ambas partes, "EL TRIBUNAL" podrá previa autorización por escrito de "LA ARRENDANTE" efectuar modificaciones en el inmueble arrendado, sin que implique alteraciones estructurales sustanciales al mismo, pudiendo por lo tanto, adherir muebles o accesorios y estructuras adicionales para bodegajes u oficina, tales como módulos, divisiones, instalación de cableado para redes informáticas, instalación de cableado para energía eléctrica, así como cualquier otra obra o adherencia que permita y/o facilite el desarrollo de las actividades propias de las diferentes unidades del TSE albergadas en el inmueble. Dichas modificaciones podrán realizarse ya sea dentro o fuera del edificio y en cualquier lugar del inmueble arrendado que "EL TRIBUNAL" considere necesario.

7.2.- Dichos muebles, accesorios y/o estructuras adicionales que hubiere instalado "EL TRIBUNAL", ya sea dentro o fuera del inmueble arrendado, seguirán siendo siempre de propiedad del "TRIBUNAL" el cual tendrá derecho a retirarlos dentro del plazo máximo de sesenta días después de dar por terminado el contrato.

7.3.- No obstante, lo anterior, "EL TRIBUNAL" podrá efectuar mejoras o modificaciones a las estructuras del inmueble arrendado previa autorización por escrito de "LA ARRENDANTE", comprometiéndose a restaurar lo modificado a efecto de entregarlo en las mismas condiciones en las que lo recibió originalmente si ello fuere posible y así se hubiere pactado, sin que tales modificaciones y sus posteriores reparaciones impliquen costo alguno para "LA ARRENDANTE".

8.- PROHIBICIÓN DE CEDER. CLÁUSULA PENAL. -

Queda expresamente prohibido a "LA ARRENDANTE" transferir o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones derivados o que emanen del presente contrato, salvo permiso por escrito por parte del "Tribunal". La inobservancia a la presente cláusula dará lugar a la caducidad de este contrato, no vincula en manera alguna a "EL TRIBUNAL" con terceros adquirentes, y hará incurrir a "LA ARRENDANTE", en una



multa equivalente al veinticinco por ciento del valor del arriendo. Consecuentemente "LA ARRENDANTE", se compromete a no transferir los derechos y obligaciones que emanan de este contrato.

9.- MODIFICACIONES Y/O PRÓRROGAS DEL CONTRATO.

De común acuerdo, ambas partes convenimos, que previo consenso de ambos contratantes, el presente contrato podrá ser modificado y/o prorrogado en sus cláusulas esenciales y accesorias, tales como: plazo, canon, destino y demás. En tales casos, "EL TRIBUNAL" emitirá la correspondiente resolución, la cual se relacionará en el instrumento modificadorio que para tal efecto ambas partes suscribirán.

10.- TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

10.1.- TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El presente arrendamiento terminará por las causas contempladas en la Ley de Inquilinato, Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y demás leyes aplicables, incluyendo el mutuo acuerdo de ambas partes.

10.2.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.

El inmueble objeto de este arrendamiento será devuelto y entregado por el TSE a "LA ARRENDANTE" o a quien este autorice expresamente por escrito, por medio de un acta de devolución que firmará junto con el administrador de contrato. En todo caso, si después de terminado el arrendamiento "EL TRIBUNAL", se ve en la necesidad de realizar obras de cualquier naturaleza, limpieza, reparaciones, retiro de accesorios y demás, con la finalidad de devolver el inmueble en el estado que fue recibido, el tiempo que se tardare para la ejecución de dichas labores no será contado como plazo de arrendamiento y el TSE no se verá en la obligación de cancelar ningún precio o pago por ese tiempo. El plazo máximo para la ejecución de tales obras no podrá ser superior a sesenta días.

11.- ADMINISTRACION DEL CONTRATO.

El señor **Antonio de Jesús Mendoza, Jefe de Servicios Generales**, será la persona responsable de administrar el presente contrato y elaborar las actas de recepción y entrega del inmueble dado en arrendamiento; siendo además, responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, debiendo informar por escrito cualquier incumplimiento de "LA ARRENDANTE" a la Unidad

de Adquisiciones y Contrataciones del TSE, para que sede seguimiento a las sanciones establecidas en este contrato.

12.- SOLUCION DE CONFLICTOS. DOMICILIO CONTRACTUAL.

Para resolver las diferencias o conflictos que pudieran surgir durante la ejecución del presente contrato, las partes nos sometemos primeramente al Arreglo Directo, regulado en la Sección Primera, Capítulo i, Título VIII de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, y en caso de no haber arreglo alguno o ser parcial, a la jurisdicción de los respectivos Juzgados y Tribunales competentes para el conocimiento de convenios como el presente, según indique las leyes vigentes; en consecuencia señalamos de común acuerdo como domicilio especial para todos los efectos del presente contrato el de la ciudad de San Salvador, República de El Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos.

13.- LEGISLACION APLICABLE.

Al presente contrato se le aplicaran especialmente las disposiciones de la Ley de Inquilinato, accesoriamente las del Código Civil en lo atinente, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, así como todas las demás leyes vigentes en la República de El Salvador que se ajusten a contratos como el presente.

14.- CERTIFICACIÓN DE ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA. NÚMERO CERO DOS UNO TRES - PO-DOS MIL DIECINUEVE. El Director Financiero Institucional del Tribunal Supremo Electoral, de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo doscientos veintiocho de la Constitución de la República de El Salvador, y artículo cuarenta y dos de la Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado, certificó: Que con fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, existen saldos disponibles de Asignación Presupuestaria en el Presupuesto Ordinario de Funcionamiento dos mil diecinueve, por un monto de **OCHO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD \$8,400.00)**, cuya fuente de financiamiento es el Fondo General de la Nación, recursos presupuestarios que servirán para respaldar el pago de los cánones de arrendamiento objeto del presente contrato.

15.- NOTIFICACIONES.

Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas únicamente cuando sean hechas en los lugares que para tales efectos ambas partes hemos dispuesto en esta ciudad, en el presente

instrumento. En ese sentido, las partes contratantes señalamos como lugar para oír notificaciones las siguientes direcciones:

a) EL TRIBUNAL, en las oficinas ubicadas en la Décima tercera calle Poniente, número cuatro mil doscientos veinticuatro, Colonia Escalón, San Salvador, comisionándose para tal efecto a la señora jefe de la Unidad Adquisiciones y Contrataciones del Tribunal Supremo Electoral (UAC); y

b) LA ARRENDANTE, será notificada en:

Así nos expresamos los contratantes, quienes enterados y consientes de los términos y efectos legales del presente contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes de noviembre de dos mil diecinueve.


 LICDA. DORA ESMERALDA MARTÍNEZ DE BARAHONA.
 MAGISTRADA PRESIDENTE.
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL.




 SR. HUGO RAFAEL SANTAMARÍA MOLINA
 REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.
 CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V


 NOTARIO
 RENÉ ARQUÍMEDES ARÉVALO MELÉNDEZ
 REPÚBLICA DE EL SALVADOR



En la ciudad de San Salvador, a las once horas del día veintiséis de noviembre de dos mil diecinueve. Ante mí, **RENÉ ARQUÍMEDES ARÉVALO MELÉNDEZ**, Notario, del domicilio de Mejicanos, departamento de San Salvador, comparece por una parte la licenciada **DORA ESMERALDA MARTÍNEZ DE BARAHONA**, de cuarenta y cinco años de edad, Abogada, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, persona a quién hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número

con fecha de expiración el día once de noviembre de dos mil veintitrés; con Número de Identificación Tributaria

actuando en mi calidad de Magistrada Propietaria y

Presidente, por consecuencia Representante Legal del TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL, en lo sucesivo "TSE o EL TRIBUNAL", Institución de Derecho Público, del domicilio de la ciudad de San Salvador, departamento de San Salvador, con autonomía en lo administrativo y financiero, con número de identificación tributaria:

[REDACTED], de cuya personería daré fe al final de la presente Acta Notarial y por otra parte comparece el señor HUGO RAFAEL SANTAMARÍA MOLINA, de cincuenta y un años de edad, Empresario, del domicilio de Santa Tecla, departamento de la Libertad, persona a quién no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] con fecha de expiración el día seis de junio de dos mil veintiséis y Número de Identificación Tributaria:

[REDACTED] actuando en mi calidad de Representante Legal, de la Sociedad CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V; Comerciante Social, de naturaleza Anónima, de Nacionalidad Salvadoreña, de plazo indefinido y con domicilio en esta ciudad; con número de Identificación Tributaria

[REDACTED]; que en adelante se denominará "LA ARRENDANTE", personería que al final del presente Instrumento relacionare y daré fe, en las calidad antes relacionadas; y **ME DICEN:** Que para darle valor de instrumento público, me presentan el documento privado que antecede, el cual está fechado este mismo día y en esta misma ciudad, por medio de la cual las partes contratantes han suscrito un contrato de arrendamiento de inmueble; por tal motivo me declaran que las firmas que calzan dicho documento fueron puestas de su puño y letra, quienes la reconocen como propias, así como todos los conceptos expresados en el mismo, el cual, en lo esencial, dispone: "*****" **1.- OBJETO DEL CONTRATO: 1.1.-** El objeto de dicho contrato es arrendamiento puro y simple, a favor del TSE, de un inmueble de naturaleza urbano, de una área de CUATROCIENTOS VEINTISEIS PUNTO CUARENTA METROS CUADRADOS, situado en suburbios del barrio El Calvario, Colonia Escalón, Block Setenta y seis -A, Lote N/S, correspondiente a la ubicación geográfica de San Salvador, departamento de San Salvador, inscrito en proindivisión a favor de los propietarios señores: Ricardo Alfonso Santamaría Molina, Augusto Iván Santamaría Molina y Samour Deleon de Santamaría y Hilda Lissette conocida por Hilda Lissette Samour Deleon, al número de matrículas: SESENTA MILLONES CIENTO VEINTIOCHO MIL SETENTA Y NUEVE – CERO CERO CERO CERO CERO, asientos DIÉZ, ONCE, DOCE; del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, del departamento de San Salvador. Que la arrendante, es comodataria del relacionado inmueble, según consta en documentos privado autenticado otorgado ante los oficios notariales de Fredy Armando Jiménez Gómez, a las veinte horas del día quince de



septiembre del año dos mil diecinueve, instrumento en el que se le faculto a la sociedad CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que puede abreviarse CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V, para celebrar el presente contrato de arrendamiento con base a la cláusula II) Que literalmente establece "Facultamos a la referida sociedad para que haga uso amplio de dicho inmueble, ya sea para que lo de en arrendamiento o en comodato a otras personas sean estas naturales o institucionales oficiales de aquellas que la constitución de la Republica ha establecido, siendo estas enumeradas ejemplificativa y no taxativa, en las condiciones, pactadas y limitaciones que dicha sociedad estime conveniente", estando debidamente facultada por medio de dicho documento dar en arrendamiento el referido inmueble al TSE dentro del plazo del comodato. **2.- PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato es para TRES MESES, que inicio a partir del día uno de octubre de dos mil diecinueve y finalizará el día treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, plazo que, de acuerdo a pacto expreso de los contratantes, puede ser prorrogado por periodos de tiempo iguales o menores a lo contratado, y dentro del mismo plazo del comodato, lo cual harán constar por escrito, previa concertación de las condiciones. **3.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMAS DE PAGO:** El canon del arrendamiento mensual es por la cantidad **DOS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$2,800.00)**, pagaderos por medio de TRES cuotas mensuales fijas y sucesivas por un monto total de **OCHO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$8,400.00)**; pagadera mediante la presentación de la correspondiente factura de cobro al final de cada mes y demás documentos que respaldan el arrendamiento; todas las cantidades incluyen el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) "EL TRIBUNAL" pagará el servicio contratado de forma mensual, pagó que se hará en un plazo promedio de sesenta días posteriores a la recepción de la documentación que compruebe la recepción del servicio y la presentación de la o las facturas correspondientes, expedidas a nombre del Tribunal Supremo Electoral, pagos que se harán en las oficinas de la Dirección Financiera Institucional de "EL TRIBUNAL", ubicada sobre la Décima tercera Calle Poniente, número cuatro mil doscientos treinta y seis, Colonia Escalón, San Salvador. **4.- DESTINO DEL ARRENDAMIENTO.** El destino del inmueble objeto del presente contrato de arrendamiento es para la ubicación y funcionamiento de diversas oficinas y dependencia propias de "El Tribunal", las decisiones de ubicación y funcionamiento de las mismas dentro de las instalaciones del inmueble queda a entero criterio del TSE. **5.- SON OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE.** Son obligaciones de "LA ARRENDANTE" en el presente contrato las siguientes: a) Permitir a "EL TRIBUNAL" la ocupación y el uso del inmueble dado en arrendamiento, por el plazo y para el destino que han sido convenidos. b) No interrumpir por motivo alguno

el uso del mencionado inmueble, salvo por causas atendibles calificadas de común acuerdo por ambas partes contratantes; c) Entregar y mantener el inmueble arrendado en perfectas condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento, en cuanto a todas sus estructuras y accesorios, fijos y móviles, exteriores e interiores, durante todo el plazo de arrendamiento, tales como: pisos, gradas y/o escaleras, paredes divisiones, techos y sus respectivos cielos falsos si los hubiere, portones, ventanas, sistema de ventilación, instalaciones eléctricas, estructuras metálicas, de maderas o de cualquier otra clase que hubieren en el inmueble arrendado, así como también las cañerías, sistema de agua potable y de aguas negras, y en fin mantener dicho inmueble y sus estructuras en buen estado durante todo el plazo del arrendamiento, realizando todas las reparaciones necesarias, conforme a lo dispuesto en el artículo Un Mil Setecientos Quince del Código Civil; d) Realizar a la menor brevedad posible, las reparaciones necesarias en el inmueble arrendado, de acuerdo a los términos señalados en las leyes respectivas, y e) Pagar los impuestos municipales, tasas, derechos, contribuciones y toda carga fiscal que grava al inmueble. f) Pago de Impuestos a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios (IVA) y renta. g) No podrá ceder los derechos económicos sobre este contrato para garantizar créditos u otras obligaciones.

6.- SON OBLIGACIONES DEL TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL. Son obligaciones de "EL TRIBUNAL" en el presente contrato las siguientes: a) Pagar los canon de arrendamiento en la forma establecida en el presente contrato por todo el plazo convenido; b) Usar adecuadamente el inmueble objeto de este contrato por el plazo y para el destino que ha sido pactado; c) Emplear las instalaciones que hay en el mismo de forma racional; e) Realizar en el inmueble las reparaciones locativas, de la manera que señala el artículo Un Mil Setecientos Veintiocho del Código Civil; e) Pagar los servicios básicos de consumo de energía eléctrica, agua potable, así como los servicios de telefonía fija; que resulten durante el periodo de vigencia de este contrato; y e) Devolver el inmueble alquilado a "LA ARRENDANTE", al finalizar el arriendo, en las mismas condiciones que ha sido recibido.

7.- MODIFICACION EN EL INMUEBLE Y EN SUS INSTALACIONES. 7.1.- Por acuerdo de ambas partes, "EL TRIBUNAL" podrá previa autorización por escrito de "LA ARRENDANTE" efectuar modificaciones en el inmueble arrendado, sin que impliquen alteraciones estructurales sustanciales al mismo, pudiendo por lo tanto, adherir muebles o accesorios y estructuras adicionales para bodegajes u oficina, tales como módulos, divisiones, instalación de cableado para redes informáticas, instalación de cableado para energía eléctrica, así como cualquier otra obra o adherencia que permita y/o facilite el desarrollo de las actividades propias de las diferentes unidades del TSE albergadas en el inmueble. Dichas modificaciones podrán realizarse ya sea dentro o fuera del edificio y en cualquier lugar del inmueble arrendado que "EL TRIBUNAL" considere necesario. 7.2.- Dichos muebles, accesorios y/o estructuras adicionales que hubiere instalado "EL



TRIBUNAL”, ya sea dentro o fuera del inmueble arrendado, seguirán siendo siempre de propiedad del “TRIBUNAL” el cual tendrá derecho a retirarlos dentro del plazo máximo de sesenta días después de dar por terminado el contrato. 7.3.- No obstante, lo anterior, “EL TRIBUNAL” podrá efectuar mejoras o modificaciones a las estructuras del inmueble arrendado previa autorización por escrito de “LA ARRENDANTE”, comprometiéndose a restaurar lo modificado a efecto de entregarlo en las mismas condiciones en las que lo recibió originalmente si ello fuere posible y así se hubiere pactado, sin que tales modificaciones y sus posteriores reparaciones impliquen costo alguno para “LA ARRENDANTE”. **8.- PROHIBICIÓN DE CEDER. CLÁUSULA PENAL.** - Queda expresamente prohibido a “LA ARRENDANTE” transferir o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones derivados o que emanen del presente contrato, salvo permiso por escrito por parte del “Tribunal”. La inobservancia a la presente cláusula dará lugar a la caducidad de este contrato, no vincula en manera alguna a “EL TRIBUNAL” con terceros adquirentes, y hará incurrir a “LA ARRENDANTE”, en una multa equivalente al veinticinco por ciento del valor del arriendo. Consecuentemente “LA ARRENDANTE”, se compromete a no transferir los derechos y obligaciones que emanan de este contrato. **9.- MODIFICACIONES Y/O PRÓRROGAS DEL CONTRATO.** De común acuerdo, ambas partes convenimos, que previo consenso de ambos contratantes, el presente contrato podrá ser modificado y/o prorrogado en sus cláusulas esenciales y accesorias, tales como: plazo, canon, destino y demás. En tales casos, “EL TRIBUNAL” emitirá la correspondiente resolución, la cual se relacionará en el instrumento modificatorio que para tal efecto ambas partes suscribirán. **10.- TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO Y DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.** **10.1.- TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.** El presente arrendamiento terminará por las causas contempladas en la Ley de Inquilinato, Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública y demás leyes aplicables, incluyendo el mutuo acuerdo de ambas partes. **10.2.- DEVOLUCIÓN DEL INMUEBLE.** El inmueble objeto de este arrendamiento será devuelto y entregado por el TSE a “LA ARRENDANTE” o a quien este autorice expresamente por escrito, por medio de un acta de devolución que firmará junto con el administrador de contrato. En todo caso, si después de terminado el arrendamiento “EL TRIBUNAL”, se ve en la necesidad de realizar obras de cualquier naturaleza, limpieza, reparaciones, retiro de accesorios y demás, con la finalidad de devolver el inmueble en el estado que fue recibido, el tiempo que se tardare para la ejecución de dichas labores no será contado como plazo de arrendamiento y el TSE no se verá en la obligación de cancelar ningún precio o pago por ese tiempo. El plazo máximo para la ejecución de tales obras no podrá ser superior a sesenta días. **11.- ADMINISTRACION DEL CONTRATO.** El señor **Antonio de Jesús Mendoza, Jefe de Servicios Generales**, será la persona responsable de administrar el presente contrato y elaborar las actas de recepción y entrega del inmueble

dado en arrendamiento; siendo además, responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones contractuales, debiendo informar por escrito cualquier incumplimiento de "LA ARRENDANTE" a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones del TSE, para que sede seguimiento a las sanciones establecidas en este contrato. **12.- SOLUCION DE CONFLICTOS. DOMICILIO CONTRACTUAL.** Para resolver las diferencias o conflictos que pudieran surgir durante la ejecución del presente contrato, las partes nos sometemos primeramente al Arreglo Directo, regulado en la Sección Primera, Capítulo i, Título VIII de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, y en caso de no haber arreglo alguno o ser parcial, a la jurisdicción de los respectivos Juzgados y Tribunales competentes para el conocimiento de convenios como el presente, según indique las leyes vigentes; en consecuencia señalamos de común acuerdo como domicilio especial para todos los efectos del presente contrato el de la ciudad de San Salvador, Republica de El Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos. **13.- LEGISLACION APLICABLE.** Al presente contrato se le aplicaran especialmente las disposiciones de la Ley de Inquilinato, accesoriamente las del Código Civil en lo atinente, la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, así como todas las demás leyes vigentes en la República de El Salvador que se ajusten a contratos como el presente. **14.- CERTIFICACIÓN DE ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA. NÚMERO CERO DOS UNO TRES - PO-DOS MIL DIECINUEVE.** El Director Financiero Institucional del Tribunal Supremo Electoral, de conformidad a lo establecido en el inciso primero del artículo doscientos veintiocho de la Constitución de la República de El Salvador, y artículo cuarenta y dos de la Ley Orgánica de la Administración Financiera del Estado, certificó: Que con fecha veintisiete de septiembre de dos mil diecinueve, existen saldos disponibles de Asignación Presupuestaria en el Presupuesto Ordinario de Funcionamiento dos mil diecinueve, por un monto de **OCHO MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD \$8,400.00)**, cuya fuente de financiamiento es el Fondo General de la Nación, recursos presupuestarios que servirán para respaldar el pago de los cánones de arrendamiento objeto del presente contrato. **15.- NOTIFICACIONES.** Todas las notificaciones referentes a la ejecución de este contrato, serán válidas únicamente cuando sean hechas en los lugares que para tales efectos ambas partes hemos dispuesto en esta ciudad, en el presente instrumento. En ese sentido, las partes contratantes señalamos como lugar para oír notificaciones las siguientes direcciones: a) EL TRIBUNAL, en las oficinas ubicadas en la Décima tercera calle Poniente, número cuatro mil doscientos veinticuatro, Colonia Escalón, San Salvador, comisionándose para tal efecto a la señora Jefe de la Unidad Adquisiciones y Contrataciones del Tribunal Supremo Electoral (UAC); y b) LA ARRENDANTE, será notificada en:

; "*****" El suscrito Notario DOY FE: 1) Que las firmas puestas

por los comparecientes en el documento que antecede son **AUTÉNTICAS**, por haber sido reconocidas por ellos mismos ante mi presencia, así como los conceptos vertidos en dicho documento; **2)** Que la personería con la que actúa la licenciada **Dora Esmeralda Martínez de Barahona**, de generales expresadas, es legítima y suficiente por haber tenido a mi vista **a)** Reformas constitucionales número uno, aprobadas por la Asamblea Legislativa, el día veintinueve de abril de mil novecientos noventa y uno, publicado en el Diario Oficial número setenta y ocho, Tomo trescientos once del día treinta de abril de mil novecientos noventa y uno, las que en el artículo doscientos ocho, establecen la forma de integración del TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL, el periodo de ejercicio de sus miembros, así como a quién le corresponde el cargo de Magistrado Presidente; **b)** Decreto Legislativo número sesenta y cuatro de fecha treinta y uno de octubre de mil novecientos noventa y uno, publicado en Diario Oficial doscientos diecisiete, Tomo trescientos trece, del veinte de noviembre de mil novecientos noventa y uno, mediante el cual se ratificaron las Reformas Constitucionales antes citadas; **c)** Diario Oficial número ciento treinta y ocho, Tomo cuatrocientos, de fecha veintiséis de julio de dos mil trece, en el que se publicó íntegramente el texto del Decreto Legislativo número cuatrocientos trece, de fecha tres de julio de dos mil trece, que contiene el Código Electoral, el cual dispone en su artículo sesenta y cinco, literal f) que corresponde a la Magistrada Presidenta del TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL, ejercer la representación legal del mismo; **d)** Decreto Legislativo número trescientos noventa y tres, de fecha treinta de julio del año dos mil diecinueve, publicado en el Diario Oficial número ciento cuarenta y tres, Tomo número cuatrocientos veinticuatro, de fecha treinta y uno de julio del año dos mil diecinueve, en el que consta en el artículo uno que la licenciada **Dora Esmeralda Martínez de Barahona**, resultó electa Magistrada Propietaria y Presidenta del Tribunal Supremo Electoral, para el periodo constitucional que inicio el día uno de agosto de dos mil diecinueve y concluye el día treinta y uno de julio del año dos mil veinticuatro, de conformidad con lo establecido en el artículo doscientos ocho, inciso primero de la Constitución de la Republica; **e)** Comunicación de Acuerdo de Organismo Colegiado, expedido el día veinticinco de septiembre de dos mil diecinueve, por el licenciado Louis Alán Benavides Monterrosa, Secretario General del Tribunal Supremo Electoral, correspondiente a la sesión celebrada el día veinticinco de septiembre del año dos mil diecinueve, acta número cero cero nueve, en la que consta que se aprobó la celebración del presente instrumento y se autorizó a la Magistrada Presidente para suscribirlo; y **3)** Que la personería con la que actúa el señor **Hugo Rafael Santamaría Molina**, de generales expresadas, es legítima y suficiente por haber tenido a la vista **a)** Testimonio de escritura pública de Constitución de la referida Sociedad, otorgada en esta ciudad a las dieciocho horas del día cinco de enero de mil novecientos noventa y nueve, ante los oficios notariales de Ricardo Rodrigo Suarez Fischner, inscrito en el Registro de Comercio

al número CUATRO Libro UN MIL CUATROCIENTOS DOCE del Registro de Sociedades, el día veinticinco de enero de mil novecientos noventa y nueve, en el cual se ha reunido en un solo cuerpo normativo el pacto social para que rija la vida jurídica de la sociedad, de la cual consta que la denominación, naturaleza, régimen económico, nacionalidad, duración y domicilio son efectivamente los que al inicio de esta acta han sido relacionados; estableciendo entre sus cláusulas, en su clausula DECIMA QUINTA: ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN. La administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos a) Junta General de Accionistas, y b) Junta Directiva o Administrador Único, según decida la Junta General de Accionistas. En su clausula TRIGESIMA PRIMERA: REPRESENTACIÓN LEGAL: El Presidente de la Junta Directiva o el Administrador Único, en su caso, tendrá la representación Judicial y Extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social, con facultades para convocar y revocar poderes generales o especiales, de administración y judiciales, y en general, para ejecutar toda clase de actos, contraer toda clase de obligaciones y celebrar toda clase con tratos. b) Credencial de Elección de Junta Directiva de la referida Sociedad, extendida por el señor Hugo Rafael Santamaría Molina, el día uno de julio de dos mil diecisiete e inscrito en El Registro de Comercio, departamento de Documentos Mercantiles, al número veintiuno del Libro Tres setecientos sesenta y cuatro del Registro de Sociedades, el día de once de julio de dos mil diecisiete; en la que consta que se elegido como Administrador Único Suplente al compareciente, para sustituir temporalmente al administrador único propietario, señor Augusto Iván Santamaría Molina, en vista que este se encuentra fuera del país desde el día treinta de junio del año dos mil diecisiete, y en la que consta que la sustitución es en favor del administrador único suplente es decir el compareciente, porque por no haberse elegido nueva junta directiva se encuentra en funciones para realizar actos como el presente. Así se expresaron los comparecientes a quienes les expliqué los efectos legales de la presente acta notarial que consta de cuatro hojas útiles, y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y para constancia firmamos. DOY FE.-


 LICDA. DORA ESMERALDA MARTÍNEZ DE BARAHONA,
 MAGISTRADA PRESIDENTE.
 TRIBUNAL SUPREMO ELECTORAL.




 SR. HUGO RAFAEL SANTAMARÍA MOLINA
 REPRESENTANTE LEGAL DE LA SOCIEDAD.
 CORPORACIÓN DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN, S.A DE C.V.


 NOTARIO
 RENEÉ AREVALO MELÉNDEZ
 REPUBLICA DE EL SALVADOR

