

T

Nosotros: **JUAN CARLOS ZAMORA RAMOS**, de [REDACTED] años de edad, empleado, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando por mí y en mi calidad de Apoderado Especial del señor **ROBERTO ELÍAS ZAMORA RAMOS**, de [REDACTED] años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

MANIFESTAMOS: que ambos somos dueños y actuales poseedores, en proindivisión y por partes iguales, equivalentes a un cincuenta por ciento de dominio para cada uno, sobre un inmueble urbano con casa construida de sistema mixto que en adelante se describirá y que en el este instrumento nos denominaremos "**LOS ARRENDANTES**"; y por otra parte comparece **MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA**, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en mi calidad de Director Ejecutivo Interino y Apoderado Especial del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA**, Institución Oficial, con personalidad jurídica de derecho público y autonomía en lo técnico, financiero y administrativo, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento diez mil trescientos noventa y tres- ciento cinco- ocho, facultado para suscribir actos como el presente y que en el transcurso de este instrumento me denominaré "**EL ARRENDATARIO**"; convenimos en celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se registrá bajo las condiciones y cláusulas siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** "**LOS ARRENDANTES**", entregan en arrendamiento a "**EL ARRENDATARIO**", un inmueble urbano con casa construida de sistema mixto, situada en Tercera Calle Poniente, número 20-A, entre Avenida José Matías Delgado y Avenida Fray Felipe de Jesús Moraga Sur, Municipio de Santa Ana, departamento de Santa Ana, según fotocopia certificada de Escritura Pública inscrita al número sesenta y ocho, folio trescientos

del libro setecientos treinta y tres, del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, el cual se encuentra en buen estado y funcionando sus servicios básicos, tales como servicios sanitarios, instalaciones de agua y energía eléctrica, pintura y ventanas, dónde funciona la Oficina Territorial de Occidente. **II) PLAZO:** El plazo del presente contrato será de **DOCE** meses contados a partir del uno enero al treinta y uno de diciembre del dos mil veinte. **III) PRÓRROGA:** El arrendamiento, objeto del presente contrato, podrá prorrogarse por un período igual o menor al aquí estipulado y para tal efecto, EL ARRENDATARIO deberá dirigirse por escrito, con quince días de antelación, antes de que termine el plazo de dicho contrato a LOS ARRENDANTES, para que realicen las gestiones correspondientes. **IV) PRECIO:** El precio o canon del arrendamiento será por el monto de **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, por todo el plazo que se estipula en este contrato; canon que será cancelado por medio de doce cuotas mensuales, fijas, iguales, vencidas y sucesivas cada una por el valor de **UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**. **V) FORMA DE PAGO:** Cada ARRENDANTE, en su calidad de contribuyente, deberá presentar simultáneamente a la Unidad Financiera Institucional los documentos siguientes: a) por su parte el señor ROBERTO ELIAS ZAMORA RAMOS presentará por medio de su apoderado factura mensual correspondiente al cincuenta por ciento del valor del canon, emitiéndole Quedan por el valor de la misma, el cual será cancelado a sesenta días posteriores a la emisión del mismo; se hace constar en el presente contrato que "EL ARRENDATARIO", con base en el Artículo ciento sesenta y dos, inciso tercero del Código Tributario, ha sido nombrado por el Ministerio de Hacienda como Agente de Retención del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por el monto del uno por ciento (1%), por lo que se efectuará la retención respectiva; dicho uno por ciento (1%), es un anticipo al pago de dicho impuesto y forma parte integral del trece por ciento (13%) del mismo, por lo que de ninguna manera deberá considerarse como un porcentaje adicional y b) el señor JUAN CARLOS ZAMORA RAMOS, presentará el recibo correspondiente al otro cincuenta por ciento del valor del canon, emitiéndole Quedan por el valor del mismo, el cual será cancelado a sesenta días posteriores a la emisión del mismo; se hace constar en el presente contrato que en base al artículo ciento sesenta y dos, inciso séptimo del Código Tributario, se retendrá a este ARRENDANTE, el trece por ciento

7

(13%), en concepto del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA); además, con base en el artículo ciento cincuenta y seis inciso primero del Código Tributario, se le retendrá a cada uno en concepto de Anticipo del Impuesto Sobre la Renta, el monto del diez por ciento (10%), por lo que se efectuarán las retenciones respectivas. **VI) PROVISIÓN DE PAGOS:** El gasto indicado será cancelado con Fondos del Gobierno de El Salvador, conforme a la disponibilidad presupuestaria para el ejercicio fiscal del año dos mil veinte. **VII) OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO:** El ARRENDATARIO en el carácter en que actúa se compromete a lo siguiente: a) Al pago de los servicios originados por el consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono y tasas municipales durante el plazo del arriendo; b) A realizar por su cuenta las reparaciones respectivas del inmueble que sean causadas por sí, salvo las causadas por el uso normal relacionado al deterioro, producto de la depreciación proporcional de la vida útil del inmueble, por la naturaleza del suelo o por defectos de construcción; en estos casos será obligación de LOS ARRENDANTES hacer dichas reparaciones; c) A devolver el inmueble en la mismas condiciones en las que fue recibido y d) A no conservar en el inmueble materiales inflamables o corrosivos. **VIII) ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** Ha sido designada la Coordinadora Administrativa de la Oficina Territorial de Occidente de "EL ARRENDATARIO", como administradora de este contrato y será la responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de "LOS ARRENDANTES". **IX) PROHIBICIONES DE EL ARRENDATARIO:** "EL ARRENDATARIO", no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato, sin previo permiso escrito de "LOS ARRENDANTES"; almacenar, guardar o usar sustancias inflamables, mal olientes, explosivas o peligrosas que deterioren o destruyan el inmueble arrendado; **X) OBLIGACIONES DE LOS ARRENDANTES:** "LOS ARRENDANTES", durante el plazo de vigencia del presente contrato están obligados a lo siguiente: a) A responder y prestar la debida atención a los reclamos que "EL ARRENDATARIO" le haga por escrito sobre situaciones anómalas que se presenten en las instalaciones del inmueble que no sean imputables a "EL ARRENDATARIO", caso contrario, éste queda facultado para realizar las operaciones requeridas y descontará su valor de los cánones de arrendamiento respectivos, lo anterior, con previo aviso a LOS ARRENDANTES; y b) A entregar el inmueble en buen estado y funcionando sus servicios básicos, tales como servicios sanitarios, instalaciones de agua y energía eléctrica, pintura y ventanas para el fin

que ha sido arrendado. **XI) PROHIBICIONES DE LOS ARRENDANTES:** "LOS ARRENDANTES" no podrán, durante la vigencia del plazo de este contrato: a) Hacer uso total o parcial del inmueble; b) Permitir el ingreso de terceras personas ajenas a EL ARRENDATARIO; c) Hacer cambios en la forma del inmueble, ni hacer obras ni trabajo alguno que puedan perturbar el goce del mismo sin el consentimiento de "EL ARRENDATARIO"; pero si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, EL ARRENDATARIO estará obligado a sufrirlas aún cuando lo priven de una parte del inmueble arrendado, pero si las reparaciones son por negligencia de LOS ARRENDANTES o por deterioro de las estructuras del inmueble no imputables a EL ARRENDATARIO, tendrá derecho a que se reduzca el precio o canon de arrendamiento en la proporción de la parte que fuere afectada. **XII) TERMINACIÓN DEL CONTRATO:** El presente contrato terminará por incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato y LOS ARRENDANTES, tendrán derecho a reclamar la desocupación del inmueble y el pago de lo debido. Por su parte, EL ARRENDATARIO hará caducar el plazo señalado en la cláusula segunda de este contrato y lo dará por terminado unilateralmente sin responsabilidad alguna antes de su finalización, si ocurriese alguna de las circunstancias siguientes: a) Si el inmueble sufre deterioro en sus estructuras o instalaciones que no sean imputables a EL ARRENDATARIO; b) Si el inmueble fuere objeto de embargo como resultado de deudas contraídas por LOS ARRENDANTES; si vende el inmueble durante la vigencia del Contrato sin dar aviso previo a EL ARRENDATARIO; c) Si LOS ARRENDANTES por algún motivo formalizaren contrato de arrendamiento con una tercera persona aún estando utilizado el inmueble por EL ARRENDATARIO; d) Si el inmueble arrendado en este contrato fuera objeto de algún litigio; e) Si ocurriese que LOS ARRENDANTES sean declarados en quiebra, insolvencia o hiciere, sin consentimiento previo y por escrito de EL ARRENDATARIO, cesión de los derechos que le competen en razón de este contrato y de sus bienes en favor de sus acreedores; f) EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de dar aviso por escrito con quince días de antelación a LOS ARRENDANTES a dar por terminado el contrato, y g) Por común acuerdo entre las partes de conformidad a esta cláusula, sin perjuicio de la responsabilidad que le corresponda a LOS ARRENDANTES por su incumplimiento. **XIII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO:** En caso de que el presente contrato expire por cualquiera de los motivos expresados en el presente instrumento, lo mismo que si el arrendatario desistiere

del presente contrato antes del vencimiento del plazo convenido, éste cancelará a LOS ARRENDANTES, además de cualquier suma adeudada, la cantidad correspondiente al valor del arrendamiento por el tiempo que faltare para la expiración del plazo, tal como lo establece el Código Civil. **XIV) DOMICILIO:** Para el caso de ejecución o de cualquier efecto legal de este contrato todas las partes contratantes señalan como domicilio especial el de San Salvador, sometiéndose a la competencia de sus tribunales. **XV) NOTIFICACIONES:** Todas las notificaciones entre las partes, referentes a la ejecución de este contrato, deberán hacerse por escrito y tendrán efecto a partir de su recepción en las direcciones que a continuación se indican: Para EL ARRENDATARIO, Colonia Costa Rica, Avenida Irazú, final Calle Santa Marta, número dos, San Salvador, y para LOS ARRENDANTES, [REDACTED]

[REDACTED] En fe de lo anterior firmamos el presente contrato, en la ciudad de San Salvador, el día dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve.-


JUAN-CARLOS ZAMORA RAMOS
"LOS ARRENDANTES"


MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA
"EL ARRENDATARIO"



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y doce minutos del día dieciocho de diciembre de dos mil diecinueve. Ante mí, **MARTHA LÓPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN: JUAN CARLOS ZAMORA RAMOS**, de [REDACTED] años de edad, empleado, del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED] persona a quien no conozco pero que identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED] nueve; actuando por sí y en su calidad de Apoderado Especial del señor **ROBERTO ELÍAS ZAMORA RAMOS**, de [REDACTED] años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] con Número de Identificación

Tributaria [REDACTED]
con facultad para otorgar actos como el presente y que en el transcurso del instrumento que antecede se les denominó "LOS ARRENDANTES" y MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

actuando en mi calidad de Director Ejecutivo Interino y Apoderado Especial del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, Institución Oficial, con personalidad jurídica de derecho público y autonomía en lo técnico, financiero y administrativo, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento diez mil trescientos noventa y tres- ciento cinco- ocho, facultado para suscribir actos como el presente; que en el transcurso del instrumento que antecede se le denominó "EL ARRENDATARIO", y me DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas en el pie del anterior documento, las cuales se leen "J.C. Zamora R" rubricada y "M.Sánchez.Etrd" rubricada, reconociendo como propias las obligaciones que dicho documento contiene y que se refiere a un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, otorgado en esta misma fecha, en el que consta que el OBJETO DEL CONTRATO es que "LOS ARRENDANTES" entregan en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", un inmueble urbano con casa construida de sistema mixto, situada en Tercera Calle Poniente, número veinte -A, entre Avenida José Matías Delgado y Avenida Fray Felipe de Jesús Moraga Sur, Municipio de Santa Ana, Departamento de Santa Ana, según fotocopia certificada de Testimonio de compraventa, inscrita al número sesenta y ocho, folio trescientos del libro setecientos treinta y tres, del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Occidente, posteriormente, fue inscrita a favor de LOS ARRENDANTES, el catorce de enero de dos mil catorce, bajo la matrícula dos cero uno siete cinco uno uno cero- cero cero cero cero cero; el cual se encuentra en buen estado y funcionando sus servicios básicos, tales como servicios sanitarios, instalaciones de agua y energía eléctrica, pintura y ventanas el cual lo recibe a su entera satisfacción y responderá por el adecuado cuidado y buen uso del mismo, dónde funciona la Oficina Territorial de Occidente; que el PLAZO del contrato será de DOCE meses contados a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil veinte; que el PRECIO del arriendo es por el monto

de VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, por todo el plazo que se estipuló, canon que será cancelado por medio de doce cuotas mensuales, fijas, iguales, vencidas y sucesivas cada una por el valor de UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON CINCUENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y demás términos y condiciones especificados en el Contrato que antecede. **YO, LA NOTARIO, DOY FE:** de ser legítima y suficiente la personería con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: de los "LOS ARRENDANTES": a) Fotocopia certificada de Poder General con Cláusula Especial, otorgado por el señor ROBERTO ELÍAS ZAMORA RAMOS, a favor de JUAN CARLOS ZAMORA RAMOS, en la ciudad de Doral, Estado de Florida, Estados Unidos de América, a las once horas con cinco minutos del día tres de marzo de dos mil quince, ante los oficios notariales de Ángel Augusto López Solís, donde lo faculta para otorgar actos como el presente y de "EL ARRENDATARIO": a) Certificación del acuerdo número cuatro, emitido durante el desarrollo de la Séptima Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de dicho Instituto, celebrada el día treinta de agosto de dos mil diecinueve, en el que consta su nombramiento como Director Ejecutivo Interino del ISNA, a partir del día uno de septiembre de dos mil diecinueve y b) Testimonio de Poder Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día dos de septiembre de dos mil diecinueve, por el señor Hermelindo Ricardo Cardona Alvarenga, actuando en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y representante legal del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, ante los oficios notariales de Javier Enrique Ruiz Pérez, donde consta que se lo faculta para suscribir actos como el presente; que me cercioré de sus identidades personales por haber tenido a la vista sus documentos de identificación antes relacionados y que son **AUTÉNTICAS** las firmas que calzan al final del anterior documento, por haber sido puestas a mi presencia, de su puño y letra, por los comparecientes. Así se expresaron los otorgantes a quienes expliqué los efectos legales de esta Acta Notarial que consta de dos folios útiles. Y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto, ratificaron su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



JUAN CARLOS ZAMORA RAMOS
"LOS ARRENDANTES"



MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA
"EL ARRENDATARIO"



La firma

