

FG-ARR-01-2022

AÑO: 2022

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO

DE

ARRENDAMIENTO SIMPLE

OTORGANTE:

MARIO GUSTAVO TORRES AGUIRRE

A FAVOR DE:

DIRECCION NACIONAL DE OBRAS MUNICIPALES

NOTARIO:

LIC. JOSE MIGUEL CHACON CONTRERAS

NOSOTROS: **MARIO GUSTAVO TORRES AGUIRRE**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], portador de mi Documento Único de identidad Número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], quien en el transcurso del presente documento será "El Arrendante"; y **CLAUDIA JUANA RODRÍGUEZ DE GUEVARA**, [REDACTED] edad, [REDACTED] domicilio, actuando en calidad de Presidenta de la Junta Directiva y Representante Legal de la **DIRECCIÓN NACIONAL DE OBRAS MUNICIPALES que puede abreviarse como DOM o Dirección Nacional**, con Número de Identificación Tributaria cero seis cero ocho - dos siete uno dos ocho cero - uno cero cinco - nueve, en adelante "La Entidad Arrendataria" por medio del presente documento convenimos celebrar un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE, y MANIFESTAMOS:** I) Que el primero de los comparecientes es dueño y actual poseedor de un inmueble conocido como Finca El Tabor, ubicado en el kilómetro setenta y medio de la Carretera que de Sonsonate conduce a Nahuizalco, ubicado en Cantón El Cerrito, jurisdicción de Nahuizalco, Departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de catorce mil novecientos setenta y cuatro punto cero cinco metros cuadrados, inscrito bajo la matrícula uno cero dos dos siete nueve siete siete - cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de Sonsonate, en el cual se encuentra un local denominado Local C, con su estructura física, pantrys, campana de cocina, filtro de agua, extractor de humo, puertas de vidrio, ventanas, dos aires acondicionados centrales, piso cerámico, cielo de tabla roca, paredes no perforadas, ventiladores de techo, sistema eléctrico, cerca eléctrica, luminarias, servicios sanitarios, cisterna y el motor para la misma, en perfecto estado, con sus respectivos servicios de agua potable, energía eléctrica, un área de parqueo y acceso compartido al mismo con el local denominado B, ubicado en el mismo inmueble, contando además con muros perimetrales, zonas verdes, una pérgola y portón de acceso en perfecto estado de funcionamiento y cerca eléctrica perimetral, dejando constancia que los frutos de los árboles frutales que se encuentran en el parqueo del mismo, no están incluidos en el presente contrato, por lo que dará en Arrendamiento únicamente el denominado local C, teniendo este inmueble y las áreas contempladas para el arrendamiento un total de **Ochocientos treinta y seis punto cincuenta y seis metros cuadrados**, para que los docentes y planta administrativa del Centro Escolar Estado de Israel, puedan trasladarse hasta que finalice la construcción de las nuevas instalaciones, dicho inmueble es necesario para que los docentes preparen las clases y puedan recibir las tareas de los estudiantes, así como para realizar proceso de matrícula y reuniones varias con los padres de familia y estudiantes de dicho centro educativo durante el año lectivo dos mil veintidós. II) El valor total del arrendamiento es de **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pagaderos en Doce Cuotas Mensuales, anticipadas y sucesivas de **UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** el uno de cada mes, más **UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que "La Entidad Arrendataria" da en depósito,

para garantizar el pago de daños ocasionados al inmueble por descuido o mal uso del mismo al finalizar el presente contrato, y se hace constar que por ningún motivo el depósito podrá destinarse o sustituirse por el pago de arrendamiento de ninguno de los plazos contemplados en el presente contrato. b) En caso de que el arrendatario unilateralmente quiera finalizar el presente contrato de arrendamiento, deberá cancelar inmediatamente el monto total de las cuotas pendientes de arrendamiento contenidas dentro del plazo del mismo. c) El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** contados a partir de esta fecha, plazo que puede ser prorrogable por períodos iguales, siempre y cuando los contratantes expresamente dentro de los últimos treinta días del vencimiento del mismo, mediante notificación verbal o escrita acuerden prorrogarlo. d) **CONDICIONES ESPECIALES:** Ambas partes acuerdan que el local arrendado será entregado a La Entidad Arrendataria en perfecto estado de uso y conservación. Así como también serán por cuenta de La Entidad Arrendataria la adecuación e instalación de sus oficinas de acuerdo a sus necesidades. La Entidad Arrendataria podrá colocar sus distintivos comerciales y efectuar las obras decorativas necesarias para armonizar el local arrendado con las demás oficinas que tiene establecidas en el país. La Entidad Arrendataria por su parte declara aceptar las condiciones para la entrega del local arrendado. El pago de los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, e impuestos municipales, y los de línea telefónica, cable e internet, o cualquier tipo de telecomunicación correrán por cuenta del arrendatario quien deberá entregar mensualmente debidamente cancelados al arrendante los recibos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales. También será por su cuenta el pago por daños ocasionados al inmueble por descuido, negligencia o uso indebido del mismo. El Arrendante se excluye de responsabilidad sobre los materiales, equipos o insumos que la Entidad Arrendataria introduzca en el área arrendada, así como también de cualquier daño que pudiera recaer sobre los mismos. e) **PROHIBICIONES:** Serán por cuenta del arrendatario pagar los desperfectos que ocasionaren, lo mismo que las reparaciones locativas, y aquellos que fueren producidos por el uso inadecuado y no cuidadoso de las cosas. Se prohíbe al arrendatario subarrendar el inmueble arrendado, lo mismo que almacenar en el interior del mismo sustancias o materiales inflamables o explosivos, y hacer uso distinto para el que se le ha arrendado u ocupar éste para la práctica de actividades ilegales de la naturaleza que estas fueren; la contravención a lo aquí pactado producirá los mismos efectos del literal b) del numeral segundo de este contrato. La Entidad Arrendataria no podrá perforar el piso cerámico o paredes del inmueble arrendado o hacer alteraciones o modificaciones, salvo las autorizadas por escrito por el Arrendante, las cuales quedarán a favor de la Arrendante a la finalización del presente contrato de arrendamiento, salvo aquellas mejoras que por su importancia o costo se haya pactado lo contrario. La contravención a lo antes mencionado dará por terminado el contrato sin responsabilidad para el propietario. f) El arrendante podrá en cualquier momento del plazo que dure el presente contrato previa notificación al arrendatario, inspeccionar el inmueble arrendado en el día y hora que

se acuerde con el arrendatario. g) **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:**
1) El presente contrato podrá terminar anticipadamente de común acuerdo entre las partes, debiendo en este último caso la Arrendataria dar aviso por escrito y con tres meses de anticipación al Arrendante su voluntad de darlo por terminado en forma anticipada, y se obliga a cancelar además los cánones de arrendamiento pendientes a la finalización del plazo en concepto de Indemnización por daños y perjuicios. h) **FORMA DE PAGO:** Todo pago se hará mediante transferencia bancaria depósito bancario en cuenta de [REDACTED] número [REDACTED] a nombre de Mario Gustavo Torres Aguirre, el día doce de cada mes, mientras dure el plazo del presente contrato o sus prórrogas. i) **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Toda controversia, diferencia o disputa que surgiere entre las partes contratantes en relación a la interpretación de este contrato, será resuelto así: **1) ARREGLO DIRECTO:** Las partes contratantes procurarán solucionar las diferencias a través de sus representantes y delegados acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones. La licenciada Claudia Rodríguez de Guevara en el carácter que comparece acepto en su totalidad las condiciones estipuladas en el presente documento y a nombre de mi representada nos comprometemos a cumplirlas tal como queda escrito, me doy por recibida del inmueble arrendado en excelentes condiciones de funcionamiento; asimismo nos sometemos a los tribunales del domicilio de esta ciudad en caso de acción judicial para el cumplimiento de la obligación aquí contraída y renunciamos al derecho de apelar del Decreto de Embargo y demás providencias apelables que en nuestra contra se dicten dentro de cualquier Juicio como consecuencia del incumplimiento al pago de los cánones vencidos, y faculto al arrendante para que nombre al depositario de los bienes que se nos embargaren liberándolo de la obligación de rendir fianza. Así nos expresamos los contratantes, ratificando en todas sus partes el presente contrato, y para legal constancia lo firmamos en la ciudad de San Salvador, el día doce de enero de dos mil veintidós.

----Firma Ilegible----

Suscrito por Arrendante

----Firma Ilegible----

Suscrito por Presidenta

En la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día doce de enero de dos mil veintidós. Ante mí, **JOSE MIGUEL CHACON CONTRERAS**, Notario, [REDACTED] domicilio, comparecen **MARIO GUSTAVO TORRES AGUIRRE**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED], Departamento de [REDACTED], portador de mi

Documento Único de identidad Número [REDACTED], y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], quien en el transcurso del presente documento será "El Arrendante"; y **CLAUDIA JUANA RODRÍGUEZ DE GUEVARA**, de [REDACTED] edad, [REDACTED], [REDACTED] domicilio, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED], quien actúa en nombre y representación de la **DIRECCIÓN NACIONAL DE OBRAS MUNICIPALES**, entidad de Derecho Público descentralizada, con Autonomía en la Administración de su Patrimonio y en el ejercicio de sus funciones, con personería jurídica propia, con domicilio en la ciudad de San Salvador, de plazo indefinido; a quien en el transcurso de éste documento se denominará "**LA DOM**" o "**LA DIRECCIÓN NACIONAL**", con Número de Identificación Tributaria cero seis cero ocho-dos siete uno dos ocho cero-uno cero cinco-nueve, en su calidad de Presidenta de la Junta Directiva y Representante Legal, de dicha Dirección, cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El ejemplar del Diario Oficial número DOSCIENTOS DIECINUEVE, Tomo número CUATROCIENTOS TREINTA Y TRES, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, en el que aparece publicado el Decreto Legislativo número DOSCIENTOS DIEZ, de fecha diecisiete de noviembre de dos mil veintiuno, que contiene la Ley de la Dirección Nacional de Obras Municipales, del cual consta la creación de dicha Dirección; que su nombre, naturaleza, plazo y domicilio son los ya expresados; que es atribución del Presidente de la República el nombrar al Presidente de la Junta Directiva; b) Certificación del Acuerdo Ejecutivo número CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, extendido por el Secretario Jurídico de la Presidencia, en el que consta que el Presidente de la República nombró a la señora Claudia Juana Rodríguez de Guevara, como Presidenta de la Junta Directiva de la DOM, para un plazo de cinco años; c) Certificación del Punto de Acta de Junta Directiva número cero uno / dos mil veintidós de fecha siete de enero de dos mil veintidós de la que consta que en sesión ordinaria firmada por el Ingeniero Alvaro Ernesto O'Byrne Cevallos en su calidad de Director Ejecutivo y Secretario de la Junta Directiva de la Dirección Nacional de Obras Municipales, de la cual consta que se aprobó la contratación directa del presente arrendamiento; y **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas que autorizan el anterior **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, así como también el contenido del mismo, conforme la primera de los comparecientes **DICEN**: 1) Que el primero de los comparecientes es dueño y actual poseedor de un inmueble conocido como Finca El Tabor, ubicado en el kilómetro setenta y medio de la Carretera que de Sonsonate conduce a Nahuizalco, ubicado en Cantón El Cerrito, jurisdicción de Nahuizalco, Departamento de Sonsonate, con una extensión superficial de catorce mil novecientos setenta y cuatro punto cero cinco metros cuadrados, inscrito bajo la matrícula uno cero dos dos siete nueve siete siete – cero cero cero cero cero del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del departamento de Sonsonate, en el cual se encuentra un local denominado Local C, con su estructura física, pantrys,

campana de cocina, filtro de agua, extractor de humo, puestas de vidrio, ventanas, dos aires acondicionados centrales, piso cerámico, cielo de tabla roca, paredes no perforadas, ventiladores de techo, sistema eléctrico, cerca eléctrica, luminarias, servicios sanitarios, cisterna y el motor para la misma, en perfecto estado, con sus respectivos servicios de agua potable, energía eléctrica, un área de parqueo y acceso compartido al mismo con el local denominado B, ubicado en el mismo inmueble, contando además con muros perimetrales, zonas verdes, una pérgola y portón de acceso en perfecto estado de funcionamiento y cerca eléctrica perimetral, dejando constancia que los frutos de los árboles frutales que se encuentran en el parqueo del mismo, no están incluidos en el presente contrato, por lo que dará en Arrendamiento únicamente el denominado local C, teniendo este inmueble y las áreas contempladas para el arrendamiento un total de **Ochocientos treinta y seis punto cincuenta y seis metros cuadrados**, para que los docentes y planta administrativa del Centro Escolar Estado de Israel, puedan trasladarse hasta que finalice la construcción de las nuevas instalaciones, dicho inmueble es necesario para que los docentes preparen las clases y puedan recibir las tareas de los estudiantes, así como para realizar proceso de matrícula y reuniones varias con los padres de familia y estudiantes de dicho centro educativo durante el año lectivo dos mil veintidós. II) El valor total del arrendamiento es de **DOCE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pagaderos en Doce Cuotas Mensuales, anticipadas y sucesivas de **UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** el uno de cada mes, más **UN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que "La Entidad Arrendataria" da en depósito, para garantizar el pago de daños ocasionados al inmueble por descuido o mal uso del mismo al finalizar el presente contrato, y se hace constar que por ningún motivo el depósito podrá destinarse o sustituirse por el pago de arrendamiento de ninguno de los plazos contemplados en el presente contrato. b) En caso de que el arrendatario unilateralmente quiera finalizar el presente contrato de arrendamiento, deberá cancelar inmediatamente el monto total de las cuotas pendientes de arrendamiento contenidas dentro del plazo del mismo. c) El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES** contados a partir de esta fecha, plazo que puede ser prorrogable por períodos iguales, siempre y cuando los contratantes expresamente dentro de los últimos treinta días del vencimiento del mismo, mediante notificación verbal o escrita acuerden prorrogarlo. d) **CONDICIONES ESPECIALES:** Ambas partes acuerdan que el local arrendado será entregado a La Entidad Arrendataria en perfecto estado de uso y conservación. Así como también serán por cuenta de La Entidad Arrendataria la adecuación e instalación de sus oficinas de acuerdo a sus necesidades. La Entidad Arrendataria podrá colocar sus distintivos comerciales y efectuar las obras decorativas necesarias para armonizar el local arrendado con las demás oficinas que tiene establecidas en el país. La Entidad Arrendataria por su parte declara aceptar las condiciones para la entrega del local arrendado. El pago de los servicios públicos de energía eléctrica, agua potable, e impuestos municipales, y los de línea telefónica, cable e internet, o cualquier tipo de telecomunicación correrán por cuenta del arrendatario quien

deberá entregar mensualmente debidamente cancelados al arrendante los recibos de energía eléctrica, agua potable e impuestos municipales. También será por su cuenta el pago por daños ocasionados al inmueble por descuido, negligencia o uso indebido del mismo. El Arrendante se excluye de responsabilidad sobre los materiales, equipos o insumos que la Entidad Arrendataria introduzca en el área arrendada, así como también de cualquier daño que pudiera recaer sobre los mismos. e) **PROHIBICIONES:** Serán por cuenta del arrendatario pagar los desperfectos que ocasionaren, lo mismo que las reparaciones locativas, y aquellos que fueren producidos por el uso inadecuado y no cuidadoso de las cosas. Se prohíbe al arrendatario subarrendar el inmueble arrendado, lo mismo que almacenar en el interior del mismo sustancias o materiales inflamables o explosivos, y hacer uso distinto para el que se le ha arrendado u ocupar éste para la práctica de actividades ilegales de la naturaleza que estas fueren; la contravención a lo aquí pactado producirá los mismos efectos del literal b) del numeral segundo de este contrato. La Entidad Arrendataria no podrá perforar el piso cerámico o paredes del inmueble arrendado o hacer alteraciones o modificaciones, salvo las autorizadas por escrito por el Arrendante, las cuales quedarán a favor de la Arrendante a la finalización del presente contrato de arrendamiento, salvo aquellas mejoras que por su importancia o costo se haya pactado lo contrario. La contravención a lo antes mencionado dará por terminado el contrato sin responsabilidad para el propietario. f) El arrendante podrá en cualquier momento del plazo que dure el presente contrato previa notificación al arrendatario, inspeccionar el inmueble arrendado en el día y hora que se acuerde con el arrendatario. g) **TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** 1) El presente contrato podrá terminar anticipadamente de común acuerdo entre las partes, debiendo en este último caso la Arrendataria dar aviso por escrito y con tres meses de anticipación al Arrendante su voluntad de darlo por terminado en forma anticipada, y se obliga a cancelar además los cánones de arrendamiento pendientes a la finalización del plazo en concepto de Indemnización por daños y perjuicios. h) **FORMA DE PAGO:** Todo pago se hará mediante transferencia bancaria depósito bancario en cuenta de [REDACTED] número [REDACTED] a nombre de Mario Gustavo Torres Aguirre, el día doce de cada mes, mientras dure el plazo del presente contrato o sus prórrogas. i) **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Toda controversia, diferencia o disputa que surgiere entre las partes contratantes en relación a la interpretación de este contrato, será resuelto así: **1) ARREGLO DIRECTO:** Las partes contratantes procurarán solucionar las diferencias a través de sus representantes y delegados acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones. La licenciada Claudia Rodríguez de Guevara en el carácter que comparece acepto en su totalidad las condiciones estipuladas en el presente documento y a nombre de mi representada nos comprometemos a cumplirlas tal como queda escrito, me doy por recibida del inmueble arrendado en excelentes condiciones de funcionamiento; asimismo nos sometemos a los tribunales del domicilio de esta ciudad en caso de acción judicial para el cumplimiento de la

obligación aquí contraída y renunciamos al derecho de apelar del Decreto de Embargo y demás providencias apelables que en nuestra contra se dicten dentro de cualquier Juicio como consecuencia del incumplimiento al pago de los cánones vencidos, y faculto al arrendante para que nombre al depositario de los bienes que se nos embargaren liberándolo de la obligación de rendir fianza. Que las presentes y demás cláusulas esenciales contenidas en el documento privado que hoy se legaliza, las aceptan se comprometen a cumplirlas como queda escrito, por lo que al final ambos contratantes lo ratifican y firman. Yo el Notario **DOY FE:** De ser legítima y suficiente la personería con que actúan los comparecientes en el carácter antes mencionado, y que los contratantes reconocen como suyas las firmas que calzan el anterior documento y que son: "ILEGIBLE", e "ILEGIBLE.", las cuales son **AUTENTICAS** por haberlas puesto a mi presencia de su propio puño y letra por los contratantes, a quienes explique los efectos legales de esta Acta Notarial que consta en tres hojas útiles y leído que les fue por mí, íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, declaran su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. **DOY FE.**

----Firma Ilegible----

Suscrito por Arrendante

----Firma Ilegible----

Suscrito por Presidenta

-----Firma Ilegible-----

Suscrito por Notario