
**CONTRATO No. 10/2018.-
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**

NOSOTROS: ROGELIO EDUARDO RIVAS POLANCO, mayor de edad, ■■■, del domicilio de ■■■, del domicilio de la ciudad y departamento de ■■■■■■■■■■, actuando en mi carácter de Presidente del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE DESARROLLO MUNICIPAL, -ISDEM-**, entidad autónoma de derecho público; que podrá denominarse **“El ISDEM o El Instituto”**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-cero cuarenta mil trescientos ochenta y siete-ciento uno-ocho; quien en adelante se llamará **“La entidad Arrendataria”**; y por otra parte, los señores **GLADIS EUGENIA DE LA PAZ SCHMIDT DE SERPAS**, mayor de edad, ■■■■■■■■■■; y **GUILLERMO GONZALO CIUDAD REAL ESCALANTE**, conocido por **GONZALO GUILLERMO CIUDAD REAL ESCALANTE**, mayor de edad, ■■■■■■■■■■-, ambos de ■■■■■■■■■■, que en el transcurso del presente instrumento se denominarán **“LOS ARRENDANTES”**; por medio del presente instrumento celebramos el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, bajo las condiciones y cláusulas siguientes: **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.**-Los Arrendantes en calidad de dueños y actuales poseedores, entregan a la entidad arrendataria un edificio denominado Condominio Flor Blanca, ubicado en la Cuarenta y cinco Avenida Sur y Sexta Calle Poniente, número dos mil trescientos setenta y cinco, Colonia Flor Blanca, de esta ciudad, con un área construida de quinientos metros cuadrados y un terreno de seiscientas varas cuadradas y consta de diez locales comerciales, un área de conserjería y estacionamiento exterior para quince vehículos aproximadamente; para instalar sus oficinas y todo otro tipo de actividades relacionadas con su actividad, específicamente la instalación del Centro de Formación Municipal. **SEGUNDA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.**-El edificio arrendado, los Arrendantes lo dan en arrendamiento a la entidad arrendataria y ésta así lo recibe a su entera satisfacción **a partir de la firma del contrato al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**; las partes podrán por mutuo acuerdo dar por terminado el presente contrato sin ninguna responsabilidad para las partes, siempre y cuando hayan cumplido con sus respectivas obligaciones a la fecha en que deseen dar por terminado el presente contrato y sin necesidad de recurrir a acción legal. Se hace

constar que la entidad arrendataria pese a que el contrato se formaliza hasta esta fecha, reconoce que ha estado en uso del inmueble arrendado desde el día uno de enero de dos mil dieciocho. **TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.**-El precio del arrendamiento es de **VEINTISIETE MIL DOLARES**, moneda de los Estados Unidos de América, más el valor del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cantidad que será cancelada así: Doce cuotas mensuales de **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES**, cada una, más (IVA), por medio de cheque a nombre de cada propietario equivalente a la cantidad de **MIL CIENTO VEINTICINCO DOLARES**, moneda de los Estados Unidos de América, más (IVA), que equivale al cincuenta por ciento a cada uno. Presentando los Arrendantes en el departamento de Tesorería del Instituto, dentro de los primeros cinco días hábiles posterior al vencimiento de cada mes, factura de consumidor final y acta de recepción original por parte del Administrador de Contrato; cancelándose cinco días hábiles posterior a la emisión del quedan; a dichas cantidades se les aplicará el descuento sobre la Renta que hace Referencia el Artículo CIENTO CINCUENTA Y SEIS, del Código Tributario. Asignación Presupuestaria: Cinco cuatro tres uno siete; Unidad Presupuestaria/Línea de Trabajo: Cero dos cero dos; valor: Veintisiete mil dólares. **CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDANTES.**-Los arrendantes se obligan a: a)-Proteger a la entidad arrendataria de la acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada y b)-Pagar los impuestos fiscales y municipales presentes y futuros que recaen sobre el edificio arrendado. Los arrendantes no tendrán ninguna responsabilidad por los daños o perjuicios que sufra la entidad arrendataria, sus representantes, empleados, clientes y visitantes, en caso de huelgas, cierres, disturbios, conmoción civil, robos, fechorías, interrupción de los servicios, daños o perjuicio causados por lluvias o inundaciones o por la ruptura de cañerías o tuberías de cualquier clase y por toda otra causa que no sea la responsabilidad directa de los arrendantes. **QUINTA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ARRENDATARIA.**- Serán por cuenta de la entidad arrendataria las siguientes obligaciones: a)-Al mantenimiento del edificio, a excepción de las obligaciones de mantenimiento que el Código Civil establece para los Arrendantes; b)-el pago por los siguientes servicios: Recolección de desechos sólidos, el servicio de agua, energía eléctrica cuyo consumo se determina mediante cuatro medidores correspondientes a los locales y uno a la conserjería, el servicio de telefonía que requerirá para sus oficinas, la seguridad y vigilancia del edificio. Todo otro gasto que de conformidad con la ley sea a su cargo. Por su parte, la entidad arrendataria, no tendrá ninguna responsabilidad



económica correspondiente a los daños causados al edificio por sucesos de fuerza mayor y caso fortuito; c)-a ocupar el edificio arrendado para instalar sus oficinas y todo otro tipo de actividades relacionadas con su actividad, específicamente la instalación del Centro de Formación Municipal; d)-a no introducir o almacenar en el edificio sustancias tóxicas, corrosivas, inflamables o explosivas, que puedan poner en peligro la salud de los usuarios o de los vecinos; e)-a conservar el edificio en el estado en que lo recibe y responderá de todos los daños que se ocasionen en él, hasta por la culpa leve; f)-a devolver el edificio al finalizar el plazo original o prorrogado en el estado en que lo ha recibido; g)-a cumplir con las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones del ordenamiento jurídico aplicables al uso de inmuebles y que sean a su cargo. **SEXTA: PROHIBICIONES A LA ENTIDAD ARRENDATARIA.-a)**-Hacer modificaciones al edificio arrendado, a no ser que cuente con la aprobación de los arrendantes y de la entidad pública competente, en cuyo caso su costo correrá a cargo de la entidad arrendataria y los arrendantes se beneficiarán de las mismas, salvo que puedan ser removidas sin daño para el edificio; b)subarrendar el edificio arrendado o ceder o transferir en cualquier forma los derechos de los que es titular con fundamento en este contrato, salvo que cuente con autorización escrita y previa de los arrendantes; c)- destinar el edificio a otros fines que los aquí estipulados. **SEPTIMA: ADMINISTRADORA DEL CONTRATO:** La Administradora del Contrato será la **Licenciada Dora Alicia Hernández de Sigüenza**; según acuerdo de nombramiento número SIETE-A, del Acta número CUATRO de sesión celebrada a las diez horas y cuarenta minutos del día veintiséis de enero de dos mil dieciocho. **OCTAVA: TERMINACION DEL CONTRATO.** El presente contrato se dará por terminado como si fuere de plazo vencido, cuando la entidad arrendataria incumpliere el pago de más de dos mensualidades estipuladas o cuando infringiere en cualquier forma las obligaciones contraídas en el presente contrato; dando derecho a los arrendantes a exigir la inmediata desocupación del inmueble arrendado, haciendo exigible las mensualidades atrasadas, así como las que faltaren de pagar hasta la terminación del plazo de este contrato.- **NOVENA: DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos legales del presente contrato, los contratantes señalamos como domicilio especial el de esta ciudad, a cuyos tribunales nos sometemos, y en caso de acción judicial, la entidad arrendataria renuncia al desahucio, al derecho de apelar de toda resolución que se dicte, ya sea en el juicio principal o en sus incidentes que tengan carácter apelable, asimismo renuncia al derecho de exigir fianza al depositario que se nombre de los bienes que le fueren embargados, el cual quedará a opción



de los arrendantes. Así nos expresamos, en fe de lo cual, ratificamos todo lo escrito y firmamos, en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes de enero de dos mil dieciocho.

ROGELIO EDUARDO RIVAS POLANCO

Presidente de ISDEM.

ING. GLADIS EUGENIA DE LA PAZ SCHMIDT DE
SERPAS.-

Arrendante

ING. GUILLERMO GONZALO CIUDAD REAL ESCALANTE,
conocido por GONZALO GUILLERMO CIUDAD REAL ESCALANTE,

Arrendante

En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas y treinta minutos del día veintiséis del mes de enero de dos mil dieciocho.- Ante mí, **JOSE ELENILSON NUILA DELGADO**, Notario, de [REDACTED], comparecen, por una parte, el señor **ROGELIO EDUARDO RIVAS POLANCO**, quien es de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] del domicilio de la ciudad y departamento de [REDACTED], a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]; y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; quien actúa en su concepto de presidente del **INSTITUTO SALVADOREÑO DE DESARROLLO MUNICIPAL, ISDEM**, de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por tener a la vista: a)-Ley Orgánica del Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, contenido en el Decreto número SEISCIENTOS DIECISEIS, de fecha cuatro de marzo de mil novecientos ochenta y siete, publicado en el Diario Oficial número CINCUENTA Y DOS Tomo DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO, de fecha diecisiete de marzo de mil novecientos ochenta y siete; la que mediante su artículo **UNO** crea el Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, como Entidad Autónoma, de Derecho Público, especializado en el campo de la Administración Municipal y que conforme a dicha Ley

podrá denominarse “El Instituto” o “ ISDEM “, y de conformidad al Artículo VEINTISEIS de la misma Ley Orgánica, la representación Judicial y Extrajudicial corresponde al Presidente y como tal podrá intervenir en los actos y contratos que celebre y en las actuaciones judiciales o administrativas en que tenga interés el Instituto, quien podrá delegar su representación en el Gerente General y otros funcionarios y otorgar poderes a nombre del Instituto, actuando en todos estos casos con autorización del Consejo Directivo; b)-Certificación del Acuerdo CUATRO-UNO, del Acta número VEINTICINCO, de sesión ordinaria de Consejo Directivo del Instituto, celebrada a las once horas del día tres de julio del año dos mil quince, mediante el cual se nombra al Ingeniero Rogelio Eduardo Rivas Polanco, Presidente del Consejo Directivo del Instituto Salvadoreño de Desarrollo Municipal, a partir de esta fecha. Certificación expedida por la Secretaria de Actas del Consejo Directivo, el día tres de julio del año dos mil quince; c)- Certificación de Acuerdo SIETE-A, del Acta número CUATRO, de sesión de Consejo Directivo del Instituto, celebrada a las diez horas y cuarenta minutos del día veintiséis de enero de dos mil dieciocho, mediante el cual el honorable Consejo Directivo acordó otorgar el presente contrato, así como también autorizar al presidente del Consejo Directivo, Rogelio Eduardo Rivas Polanco, firmar el presente contrato. Certificación expedida por la Secretaria de Actas del Consejo Directivo, el día veintiséis de enero de dos mil dieciocho; y por otra parte comparecen la señora **GLADIS EUGENIA DE LA PAZ SCHMIDT DE SERPAS**, quien es de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], a quien identifico con su Documento Único de Identidad número [REDACTED]-[REDACTED]; y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; con Número de Registro de Contribuyente [REDACTED]; y el señor **GUILLERMO GONZALO CIUDAD REAL ESCALANTE**, conocido por **GONZALO GUILLERMO CIUDAD REAL ESCALANTE**, quien es de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], a quien no conozco, pero lo identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; ambos de este domicilio, que en el transcurso del presente instrumento se denominarán "**LOS ARRENDANTES**"; **Y ME DICEN:** Que las firmas que calzan el documento que antecede, respectivamente, son auténticas por haber sido puestas en mi presencia por los comparecientes, reconociendo como suyos los conceptos del mismo y por medio del cual celebraron un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SIMPLE**, que contiene las siguientes cláusulas: “““ **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.**-Los Arrendantes en calidad de dueños y actuales poseedores, entregan a la entidad arrendataria un edificio denominado Condominio Flor Blanca, ubicado en la Cuarenta y cinco Avenida Sur y Sexta Calle Poniente,



número dos mil trescientos setenta y cinco, Colonia Flor Blanca, de esta ciudad, con un área construida de quinientos metros cuadrados y un terreno de seiscientas varas cuadradas y consta de diez locales comerciales, un área de conserjería y estacionamiento exterior para quince vehículos aproximadamente; para instalar sus oficinas y todo otro tipo de actividades relacionadas con su actividad, específicamente la instalación del Centro de Formación Municipal. **SEGUNDA: PLAZO DEL ARRENDAMIENTO.**-El edificio arrendado, los Arrendantes lo dan en arrendamiento a la entidad arrendataria y ésta así lo recibe a su entera satisfacción **a partir de la firma del contrato al treinta y uno de diciembre de dos mil dieciocho**; las partes podrán por mutuo acuerdo dar por terminado el presente contrato sin ninguna responsabilidad para las partes, siempre y cuando hayan cumplido con sus respectivas obligaciones a la fecha en que deseen dar por terminado el presente contrato y sin necesidad de recurrir a acción legal. Se hace constar que la entidad arrendataria pese a que el contrato se formaliza hasta esta fecha, reconoce que ha estado en uso del inmueble arrendado desde el día uno de enero de dos mil dieciocho. **TERCERA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.**-El precio del arrendamiento es de **VEINTISIETE MIL DOLARES**, moneda de los Estados Unidos de América, más el valor del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), cantidad que será cancelada así: Doce cuotas mensuales de **DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA DOLARES**, cada una, más (IVA), por medio de cheque a nombre de cada propietario equivalente a la cantidad de **MIL CIENTO VEINTICINCO DOLARES**, moneda de los Estados Unidos de América, más (IVA), que equivale al cincuenta por ciento a cada uno. Presentando los Arrendantes en el departamento de Tesorería del Instituto, dentro de los primeros cinco días hábiles posterior al vencimiento de cada mes, factura de consumidor final y acta de recepción original por parte del Administrador de Contrato; cancelándose cinco días hábiles posterior a la emisión del quedan; a dichas cantidades se les aplicará el descuento sobre la Renta que hace Referencia el Artículo CIENTO CINCUENTA Y SEIS, del Código Tributario. Asignación Presupuestaria: Cinco cuatro tres uno siete; Unidad Presupuestaria/Línea de Trabajo: Cero dos cero dos; valor: Veintisiete mil dólares. **CUARTA: OBLIGACIONES DE LOS ARRENDANTES.**-Los arrendantes se obligan a: a)-Proteger a la entidad arrendataria de la acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada y b)-Pagar los impuestos fiscales y municipales presentes y futuros que recaen sobre el edificio arrendado. Los arrendantes no tendrán ninguna responsabilidad por los daños o perjuicios que sufra la entidad arrendataria, sus representantes, empleados, clientes y



visitantes, en caso de huelgas, cierres, disturbios, conmoción civil, robos, fechorías, interrupción de los servicios, daños o perjuicio causados por lluvias o inundaciones o por la ruptura de cañerías o tuberías de cualquier clase y por toda otra causa que no sea la responsabilidad directa de los arrendantes. **QUINTA: OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD ARRENDATARIA.-** Serán por cuenta de la entidad arrendataria las siguientes obligaciones: a)-

Al mantenimiento del edificio, a excepción de las obligaciones de mantenimiento que el Código Civil establece para los Arrendantes; b)-el pago por los siguientes servicios: Recolección de desechos sólidos, el servicio de agua, energía eléctrica cuyo consumo se determina mediante cuatro medidores correspondientes a los locales y uno a la conserjería, el servicio de telefonía que requerirá para sus oficinas, la seguridad y vigilancia del edificio. Todo otro gasto que de conformidad con la ley sea a su cargo. Por su parte, la entidad arrendataria, no tendrá ninguna responsabilidad económica correspondiente a los daños causados al edificio por sucesos de fuerza mayor y caso fortuito; c)-a ocupar el edificio arrendado para instalar sus oficinas y todo otro tipo de actividades relacionadas con su actividad, específicamente la instalación del Centro de Formación Municipal; d)-a no introducir o almacenar en el edificio sustancias tóxicas, corrosivas, inflamables o explosivas, que puedan poner en peligro la salud de los usuarios o de los vecinos; e)-a conservar el edificio en el estado en que lo recibe y responderá de todos los daños que se ocasionen en él, hasta por la culpa leve; f)-a devolver el edificio al finalizar el plazo original o prorrogado en el estado en que lo ha recibido; g)-a cumplir con las leyes, reglamentos, ordenanzas y demás disposiciones del ordenamiento jurídico aplicables al uso de inmuebles y que sean a su cargo. **SEXTA: PROHIBICIONES A LA ENTIDAD ARRENDATARIA.-a)-**Hacer modificaciones al edificio arrendado, a no ser que cuente con la aprobación de los arrendantes y de la entidad pública competente, en cuyo caso su costo correrá a cargo de la entidad arrendataria y los arrendantes se beneficiarán de las mismas, salvo que puedan ser removidas sin daño para el edificio; b)subarrendar el edificio arrendado o ceder o transferir en cualquier forma los derechos de los que es titular con fundamento en este contrato, salvo que cuente con autorización escrita y previa de los arrendantes; c)- destinar el edificio a otros fines que los aquí estipulados. **SEPTIMA: ADMINISTRADORA DEL CONTRATO:** La Administradora del Contrato será la **Licenciada Dora Alicia Hernández de Sigüenza**; según acuerdo de nombramiento número SIETE-A, del Acta número CUATRO de sesión celebrada a las diez horas y cuarenta minutos del día veintiséis de enero de dos mil dieciocho. **OCTAVA: TERMINACION DEL CONTRATO.** El presente contrato se dará por



terminado como si fuere de plazo vencido, cuando la entidad arrendataria incumpliere el pago de más de dos mensualidades estipuladas o cuando infringiere en cualquier forma las obligaciones contraídas en el presente contrato; dando derecho a los arrendantes a exigir la inmediata desocupación del inmueble arrendado, haciendo exigible las mensualidades atrasadas, así como las que faltaren de pagar hasta la terminación del plazo de este contrato.-

NOVENA: DOMICILIO ESPECIAL: Para los efectos legales del presente contrato, los contratantes señalamos como domicilio especial el de esta ciudad, a cuyos tribunales nos sometemos, y en caso de acción judicial, la entidad arrendataria renuncia al desahucio, al derecho de apelar de toda resolución que se dicte, ya sea en el juicio principal o en sus incidentes que tengan carácter apelable, asimismo renuncia al derecho de exigir fianza al depositario que se nombre de los bienes que le fueren embargados, el cual quedará a opción de los arrendantes"". Así se expresaron los comparecientes y leído que les hube íntegramente lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. DOY FE.-

ROGELIO EDUARDO RIVAS POLANCO
Presidente de ISDEM.

ING. GLADIS EUGENIA DE LA PAZ SCHMIDT DE
SERPAS.-

Arrendante

ING. GUILLERMO GONZALO CIUDAD REAL ESCALANTE,
conocido por GONZALO GUILLERMO CIUDAD REAL ESCALANTE,

Arrendante

El presente contrato se encuentra en versión pública de conformidad a lo establecido en el art.30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, por contener datos personales de las partes contratantes.