

**NOSOTROS: RICARDO ARMANDO MORAN MARTINEZ**, de ..... años de edad, comerciante, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número ..... y .....; y Número de Identificación Tributaria ..... actuando en mi calidad de Apoderado General Administrativo de la señora **JULIA GABRIELA GARCIA**, de ..... y ..... años de edad, Empleada, del domicilio de Ilopango, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número cero ..... y con Número de Identificación Tributaria .....

); y que para efectos de este instrumento se denominará "EL ARRENDANTE"; y por otra parte comparece la Licenciada **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de ..... y ..... años de edad, estudiante, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, portadora de mi Documento Único de Identidad Número ..... con Número de Identificación Tributaria ..... actuando en mi calidad de Directora Ejecutiva y Apoderada Especial del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, que se abrevia ISNA, con facultades para otorgar actos como el presente; que en lo sucesivo me denominaré "EL ARRENDATARIO"; convenimos en celebrar un CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, el cual se registrá bajo las condiciones y cláusulas siguientes: **I) DERECHO DE PROPIEDAD Y OBJETO DEL CONTRATO:** EL ARRENDANTE, entrega un inmueble de naturaleza urbana, situado en el Lote número ..... del ..... municipio de ..... departamento de La Libertad; inscrito bajo matrícula de folio real automatizado ..... del Registro de la ..... departamento de ..... entregándolo en este acto, en calidad de arrendamiento, a "EL ARRENDATARIO", y éste a su vez así lo recibe, a su entera satisfacción y responderá por el adecuado cuidado y buen uso del mismo, el cual servirá para albergar a los niños, niñas y adolescentes víctimas de trata de personas, proyecto bajo la dirección del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, **II) PLAZO:** El plazo del presente contrato será de DOCE MESES, contados a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil dieciséis, **III) PRORROGA:** El arrendamiento, objeto del


presente contrato podrá prorrogarse por un período igual o menor al aquí estipulado; para tal efecto "EL ARRENDATARIO" deberá dirigirse por escrito con quince días de antelación antes de que termine el plazo de dicho contrato a EL ARRENDANTE, **IV) PRECIO:** El precio o canon del arrendamiento será por la cantidad VEINTICINCO MIL NOVENTA Y DOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$25,092.00), por todo el plazo que se estipula en este contrato; canon que será cancelado por medio de DOCE cuotas mensuales, vencidas, iguales y sucesivas cada una por el valor de DOS MIL NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$2,091.00), **V) FORMA DE PAGO:** EL ARRENDANTE deberá presentar a la Unidad Financiera Institucional la factura mensual correspondiente, emitiéndole Quedan por el valor de la misma, la cual será cancelada a sesenta días posteriores a su presentación. Asimismo, se hace constar en el presente contrato, que EL ARRENDATARIO, en base al 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. Este 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. Asimismo se hace constar que en base al Artículo ciento cincuenta y seis inciso primero del Código Tributario, se retendrá 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 PAGO:** 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 dieciséis. **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 y tasas municipales durante el plazo del arriendo; b) A realizar por su cuenta las reparaciones respectivas del inmueble que sean ocasionadas 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 EL ARRENDANTE 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 Directora del Albergue Especializado de Víctimas de Trata de Personas del Instituto Salvadoreño

para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescentes, como administradora de este contrato y será la responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de "EL ARRENDATARIO". **IX) PROHIBICIONES DE EL ARRENDATARIO:** EL ARRENDATARIO, no podrá: Subarrendar total o parcialmente el inmueble que se arrienda sin previo permiso escrito de la Arrendante; Almacenar, guardar o usar sustancias inflamables, corrosivas, mal olientes, explosivas o peligrosas que deterioren o destruyan el inmueble arrendado; **X) OBLIGACIONES DE EL ARRENDANTE:** durante el plazo de vigencia del presente contrato está obligada 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 respectivo. Lo anterior con previo aviso a EL ARRENDANTE y b) A entregar el inmueble en buen estado para el fin que ha sido arrendado **XI) PROHIBICIONES DE EL ARRENDANTE:** EL ARRENDANTE, no podrá 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, hacer obras o 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 la priven de una parte del inmueble arrendado, pero si las reparaciones son por negligencia de EL ARRENDANTE, 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) TERMINACION DEL CONTRATO:** El presente contrato terminará por incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones asumidas en este contrato y EL ARRENDANTE, tendrá 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 EL ARRENDANTE; c) Si vende el inmueble durante la vigencia del Contrato, sin dar aviso previo a EL ARRENDATARIO, con la debida anticipación; d) Si EL

ARRENDANTE por algún motivo, formalizara contrato de arrendamiento con una tercera persona, aún estando vigente el presente contrato; e) Si el inmueble arrendado en este contrato fuera objeto de algún litigio; f) Si ocurriese que EL ARRENDANTE sea declarada en quiebra, insolvencia o hiciere, sin el 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; g) Por aviso por escrito con quince días de antelación a EL ARRENDANTE, antes de la terminación del contrato; y h) Por común acuerdo entre las partes. **XIII) EXTINCIÓN DEL CONTRATO:** En el 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 mismo, antes del vencimiento del plazo convenido, éste cancelará a EL ARRENDANTE, 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 señalamos como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndonos a la competencia de los tribunales de San Salvador, **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 EL ARRENDANTE, veintinueve Avenida Sur, número ochocientos diez, Colonia Cucumacayán, San Salvador. En fe de lo anterior, firmamos el presente contrato el día ocho de diciembre de dos mil quince.

  
Ricardo Armando Morán Martínez  
El Arrendante

  
Elda Gladis Tobar Ortiz  
El Arrendatario

  
En la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día ocho de diciembre de dos mil quince. Ante

**MARTHA LOPEZ MARTINEZ DE ASCENCIO**, Notario, de este domicilio, COMPARECE:

**RICARDO ARMANDO MORAN MARTINEZ**, de ~~cuarenta~~ años de edad, comerciante, del domicilio



de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien no conozco pero que se identifica por medio de su Documento Único de Identidad Número [redacted]

[redacted], y Número de Identificación Tributaria [redacted]; actuando en

su calidad de Apoderado General Administrativo de la señora JULIA GABRIELA GARCIA, de [redacted] años de edad, Empleada, del domicilio de Ilopango, departamento de San Salvador, quien

se identifica por medio de su Documento Único de Identidad Número [redacted] y con Número de Identificación Tributaria cero

[redacted]; y que en el transcurso del instrumento que antecede se le denominó "EL ARRENDANTE", por una parte, y por otro lado

comparece la Licenciada ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ, de [redacted] años de edad, estudiante, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, quien se identifica por

medio de su Documento Único de Identidad Número [redacted] con Número de Identificación Tributaria [redacted]

[redacted], con facultades para otorgar actos como el presente; y que en el transcurso del instrumento que antecede se le

denomino "EL ARRENDATARIO", y me DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas en el pie del anterior documento, las cuales se leen, "Ilegible" y "E.T." 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 DERECHO DE

PROPIEDAD Y OBJETO DEL CONTRATO: EL ARRENDANTE, entrega un inmueble de naturaleza urbana, situado en el Lote número [redacted] del [redacted], municipio de [redacted], departamento de [redacted]; inscrito bajo matrícula

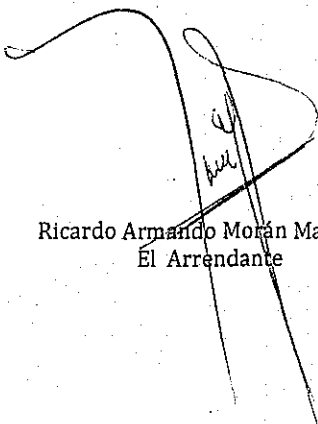
de folio real automatizado [redacted] del Registro de la Propiedad de [redacted], departamento de [redacted], entregándolo en este acto, en calidad de arrendamiento, a LA

ARRENDATARIO, y éste a su vez así lo recibe, a su entera satisfacción y responderá por el adecuado cuidado y buen uso del mismo, el cual servirá para albergar a los niños, niñas y

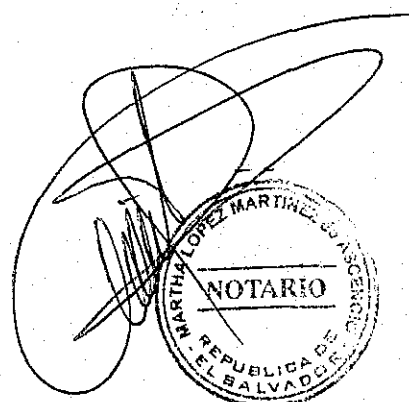
adolescentes víctimas de trata de personas, proyecto bajo la dirección del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, que el PLAZO DEL CONTRATO será de

DOCE MESES, contados a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre del año dos mil

dieciséis, el **PRECIO O CANON** del arrendamiento será por la cantidad VEINTICINCO MIL NOVENTA Y DOS 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, vencidas, iguales y sucesivas cada una por el valor de DOS MIL NOVENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y demás términos y condiciones especificados en el contrato. **YO, LA NOTARIO, DOY FE:** de ser legítima y suficiente la personería con la que actúa la señora ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ, por haber tenido a la vista: a) Acuerdo número Cuatro, emitido durante el desarrollo de la Cuarta Sesión Ordinaria de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, celebrada el día doce de junio del año dos mil catorce, en el que consta mi nombramiento como Directora Ejecutiva del ISNA, a partir del día dieciocho de junio de dos mil catorce; y b) Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial, extendido en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y quince minutos del día veintiocho de agosto del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de Alexis José Pérez Molina, otorgado por la señora Rosa Margarita Villalta de Sánchez, actuando en su calidad de Directora Presidente de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia; 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 tres folios útiles. Y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto, ratificaron su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



Ricardo Armando Morán Martínez  
El Arrendante



NOTARIO  
MARTHA LOREZ MARTÍNEZ  
REPUBLICA DE EL SALVADOR



Elda Gladis Tobar Ortiz  
El Arrendatario