

NOSOTROS: BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO, de [REDACTED] años de edad, ama de casa, del domicilio de [REDACTED], Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

y Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED] y **SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA**, de [REDACTED] años de edad, ama de casa, del domicilio de [REDACTED]

Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

e y Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED]

[REDACTED], manifestamos ser dueñas y actuales poseedoras, en proindivisión y por partes iguales, equivalentes a un cincuenta por ciento de dominio para cada una, sobre un inmueble urbano que en adelante se describirá y que para efectos de este instrumento nos denominaremos

"LAS ARRENDANTES"; y por otra parte, **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de [REDACTED]

[REDACTED] años de edad, estudiante, del domicilio de [REDACTED], Departamento de La Libertad,

con Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] con Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED]

[REDACTED], 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 regirá bajo las condiciones y cláusulas siguientes: **I.**

DERECHO DE PROPIEDAD Y OBJETO DEL CONTRATO. LAS ARRENDANTES,

entregan en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, un inmueble urbano con casa

construida de sistema mixto, situada en la Sexta Décima Calle Poniente y Veintinueve Avenida

Sur, número un mil quinientos treinta y siete, Colonia Flor Blanca, de esta ciudad, según

certificación de Testimonio de Escritura Pública, inscrita al número seis, folio treinta y seis del


Libro cuatro mil sesenta y cuatro, del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera

Sección del Centro, 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.

II.- DESTINO. LAS ARRENDANTES, en virtud de este contrato, entregan en calidad de arrendamiento simple a EL ARRENDATARIO, el inmueble antes referido, donde funciona actualmente la Oficina Territorial Central. En consecuencia, su uso y funcionamiento estará supeditado a las actividades y fines propios de EL ARRENDATARIO, no pudiendo usarlo para fines distintos al que en este instrumento se confiere, ni podrá subarrendar el inmueble, total o parcialmente, a terceros. El ARRENDATARIO, recibe en este acto, a su entera satisfacción el inmueble objeto del presente instrumento, en las condiciones antes indicadas. **III.- PLAZO.** El plazo del presente contrato es de DOCE MESES, contados a partir del día uno de enero al día treinta y uno de diciembre del año dos mil diecisiete. **IV. PRÓRROGA.** El arrendamiento objeto del presente contrato podrá prorrogarse, siempre y cuando ambas partes lo acuerden por escrito con treinta días de antelación antes que termine el plazo del contrato. **V.- PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.** El precio total del arriendo es de TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, pagaderos mediante doce cuotas mensuales, fijas y sucesivas de TRES MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cada una, incluyendo el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), que grava el alquiler. **VI.- FORMA DE PAGO.** Cada ARRENDANTE, en su calidad de contribuyente, deberá presentar simultáneamente a la Unidad Financiera Institucional, la factura mensual correspondiente al cincuenta por ciento del valor del canon, emitiéndole Quedan a cada una 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, 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. 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. **VII.- 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 diecisiete. **VIII.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** El ARRENDATARIO queda obligado a: a) no subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto

del presente contrato; b) no efectuar modificaciones o mejoras en el inmueble arrendado sin el previo consentimiento escrito de LAS ARRENDANTES; c) no introducir al inmueble arrendado sustancias tóxicas, corrosivas, mal olientes, explosivas, pestilentes o inflamables, que pongan en riesgo o peligro la seguridad de la construcción del inmueble o la de los vecinos inmediatos; d) pagar por los daños que se ocasionaren en el inmueble por la persona o personas que lo ocupen, empleados, o personas que lo visiten durante la vigencia de este contrato, salvo que los daños fueren ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor o por la acción del tiempo; e) pagar el consumo de los servicios de agua potable, energía eléctrica, tasas municipales sobre el inmueble arrendado, aseo, limpieza y vigilancia y cualquier otro servicio del inmueble mencionado; al vencimiento o caducidad del contrato, estos servicios deberán quedar cancelados y pagados en su totalidad; f) entregar a LAS ARRENDANTES fotocopia de los recibos pagados por dichos servicios, cuando sea requerido por éstas; g) conservar y devolver el inmueble al final del arrendamiento en las mismas condiciones en que lo recibe, es decir, en buen estado de funcionamiento, de limpieza y pintura. El ARRENDATARIO queda obligado a efectuar todas las reparaciones locativas del inmueble arrendado y a reparar daños y desperfectos que se ocasionen al mismo, a partir del inicio de este contrato. **IX.- OBLIGACIONES DE LAS ARRENDANTES.** Durante la vigencia del presente contrato, están obligadas a lo siguiente: a) Las reparaciones mayores y estructurales del inmueble, tales como hundimiento, reparaciones del sistema hidráulico, de drenaje, estructuras del techo, goteras, siempre que estos daños o deterioros no sean causados o bajo responsabilidad de El ARRENDATARIO o fueren ocasionados por culpa de éste y b) a entregar el inmueble en buen estado para el fin que ha sido arrendado. **X.- PROHIBICIONES DE LAS ARRENDANTES.** LAS ARRENDANTES no podrán, durante la vigencia de este contrato: a) hacer uso total o parcial del inmueble; b) permitir el ingreso de terceras personas, ajenas a la Institución Arrendataria; 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 diferirse sin grave inconveniente, EL ARRENDATARIO estará obligado a aceptarlas, aún cuando la priven de una parte del inmueble arrendado. Si las reparaciones son por negligencia de LAS ARRENDANTES, o por deterioro de las estructuras del inmueble, no imputables a EL ARRENDATARIO, tendrá derecho a que se deduzca del canon de arrendamiento, el costo de la reparación, en la




proporción de la parte afectada, previa consulta con LAS ARRENDATARIAS. **XI.- CONDICIONES ESPECIALES.** A) Será por cuenta de EL ARRENDATARIO la instalación del sistema eléctrico a ser utilizado de conformidad a los requerimientos y necesidades que surjan según el equipo y mobiliario, otorgando LAS ARRENDANTES, en este acto, el permiso para tal efecto; B) EL ARRENDATARIO deberá revisar los canales, canaletas y techo exterior antes de cada período de estación lluviosa para evitar goteras y daños a futuro en la medida de lo posible y solicitar a LAS ARRENDANTES que se efectúen las reparaciones y trabajos necesarios. **XII.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente Contrato terminará por incurrir en alguna de las siguiente causas: a) por incumplimiento de El ARRENDATARIO de cualquiera de la obligaciones asumidas en este contrato y LAS ARRENDANTES tendrán derecho a reclamar la desocupación del inmueble y el pago de lo debido; b) Si el inmueble fuere objeto de embargo como resultado de deudas contraídas por LAS ARRENDANTES y c) Si el inmueble arrendado en este contrato fuera objeto de algún litigio. **XIII.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.** En caso 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, EL ARRENDATARIO cancelará a LAS ARRENDANTES, además de cualquier suma adeudada, la cantidad correspondiente al valor del arrendamiento por el tiempo que faltare para el vencimiento del plazo, tal como lo establece el Código Civil. **XIV.- DOMICILIO Y RENUNCIAS.** Para los efectos de las obligaciones que las partes contraen en virtud de este instrumento, ambas señalan como domicilio especial el de esta ciudad, sometiéndose a la jurisdicción de los tribunales competentes, renunciando a cualquier otro domicilio que legalmente les pueda corresponder. En caso de acción judicial, LAS ARRENDANTES podrán nombrar depositario a la persona que ellas designen, a quién relevan de la obligación de rendir fianza. **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 las ARRENDANTES: ~~Quinta Calle Principal, Managua, Nicaragua~~
~~En fe de lo anterior firmamos el presente~~
contrato el día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis.

Berta S. de Alfaro
Berta Odette Sternheim de Alfaro
Arrendante

Sandra Renée Sternheim Selva
Sandra Renée Sternheim Selva
Arrendante

Elda Gladis Tobar Ortiz
Elda Gladis Tobar Ortiz
Arrendatario



En la ciudad de San Salvador, a las trece horas y veintiocho minutos del día veintidós de diciembre de dos mil dieciséis. Ante mí, **MARTHA LÓPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN: BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO**, de [REDACTED] años de edad, ama de casa, del domicilio de [REDACTED] Departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED] [REDACTED] y **SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA**, de [REDACTED] años de edad, ama de casa, del domicilio de [REDACTED] Departamento de San Salvador, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED] [REDACTED] quienes son dueñas y actuales poseedores en proindivisión y por partes iguales equivalentes a un cincuenta por ciento de dominio para cada una sobre un inmueble urbano que en adelante se describirá y que en el curso del instrumento anterior se denominaron **"LAS ARRENDANTES"** y **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de [REDACTED] años de edad, estudiante, del domicilio de [REDACTED] Departamento de La Libertad, portadora de su Documento Único de Identidad número [REDACTED]

[REDACTED] con Tarjeta de Identificación Tributaria número [REDACTED]

[REDACTED] que en el transcurso del instrumento que antecede se denominó **"EL ARRENDATARIO"**, y me DICEN: Que reconocen como suyas las firmas puestas en el pie del anterior documento, las cuales se leen "Berta S. de Alfaro.", "Sandra Sternheim" y "E.T." rubricadas, 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: LAS ARRENDANTES**, entregan en arrendamiento a **"EL ARRENDATARIO"**, un inmueble urbano con casa construida de sistema mixto, situada en la Sexta Décima Calle Poniente y Veintinueve Avenida Sur, número mil quinientos treinta y siete, Colonia Flor Blanca, de esta ciudad, según certificación de Testimonio de Escritura Pública, inscrita al número seis, folio treinta y seis del libro cuatro mil sesenta y cuatro, del Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, 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. **Que el PLAZO** de dicho contrato es de **DOCE MESES**, contados a partir del día uno de enero al día treinta y uno de diciembre de dos mil diecisiete y que el **PRECIO DEL ARRENDAMIENTO** es por el monto total de **TREINTA Y SIETE MIL NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pagaderos mediante doce cuotas mensuales, fijas y sucesivas de **TRES MIL CIENTO SESENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, cada una, incluyendo el pago del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), que grava el alquiler, 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) Certificación de 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 su nombramiento como Directora Ejecutiva del referido Instituto, 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 Presidenta 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 las comparecientes. Así se expresaron las 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.-**

Berta S. de Alfaro
Berta Odette Sternheim de Alfaro
Arrendante

Sandra Renée Sternheim Selva
Sandra Renée Sternheim Selva
Arrendante

Elda Gladis Tobar Ortiz
Elda Gladis Tobar Ortiz
Arrendatario

