

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA LA OFICINA TERRITORIAL DE SOYAPANGO, ENTRE LA SOCIEDAD DINAMIC, S. A. DE C. V. Y EL INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA

Nosotros, VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA RIVERA, de [REDACTED] años de edad, contador, del domicilio de [REDACTED] departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED]; y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando a nombre y en representación en mi calidad de Administrador Único de la Sociedad DINAMIC, S. A. DE C. V., con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos ochenta y un mil ciento noventa- uno cero uno- siete, con facultades para otorgar actos como el presente y que para efectos de este instrumento me denominaré "LA ARRENDANTE"; y por otra parte comparece la señora ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ, de [REDACTED] años de edad, estudiante, del domicilio de [REDACTED] Departamento de La Libertad, portadora de mi Documento Único de Identidad Número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria cero [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 y 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) OBJETO DEL CONTRATO: "LA ARRENDANTE", entrega en arrendamiento a "EL ARRENDATARIO", un local para oficinas ubicado en inmueble urbano, situado en Urbanización Parque Industrial y Comercial Desarrollo, Lotes Uno, Dos y parte del Tres, ciudad de Soyapango, Departamento de San Salvador, inscrita bajo matrícula número M CERO CINCO CERO TRES CUATRO OCHO SEIS SIETE, Registro de la Propiedad e Hipotecas, Primera Sección del Centro, del Centro Nacional de Registros, donde funcionará la Oficina Territorial de Soyapango, 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, área que incluye tres estacionamientos generales internos asignados y un espacio adicional sin costo para visitas eventuales. Asimismo,

se colocará una división en el pasillo ubicado en el área inmediata al acceso de las escaleras a la segunda planta la cual será de un material desmontable como aglomerado, plywood, tablaroca o similares. **II) PLAZO:** El plazo del presente contrato será de **CINCO MESES**, contados a partir del uno de agosto al treinta y uno de diciembre del dos mil diecisiete. **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 “LA ARRENDANTE”, para que realicen las gestiones correspondientes. **IV) PRECIO:** El precio o canon del arrendamiento será por la suma **NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$9,887.50)**, por todo el plazo que se estipula en este contrato, canon que será cancelado por medio de cinco cuotas mensuales, fijas, iguales, vencidas y sucesivas cada una por el valor de **UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE 50/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$1,977.50)**. **V) FORMA DE PAGO:** “LA ARRENDANTE”, deberá presentar a la Unidad Financiera Institucional, la factura mensual correspondiente al valor del canon, emitiéndole **Quedan** por el valor de la misma, el cual será cancelado a sesenta días posteriores a la fecha de su emisión. 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. **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 diecisiete. **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, a efecto de lo anterior, para el pago del servicio de energía eléctrica y agua potable, provisionalmente, se harán conforme al recibo original que proporcione “LA ARRENDANTE”, por el costo correspondiente a la porción del inmueble que se arrienda, posteriormente, “LA ARRENDANTE” proporcionará los recibos específicos por el área

del inmueble donde estarán las oficinas de "EL ARRENDATARIO"; 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 "LA 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 designado el Coordinador Administrativo de la Oficina Territorial de Soyapango de "EL ARRENDATARIO", como administrador de este contrato y será el responsable de verificar la buena marcha y el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de "LA ARRENDANTE". **IX) PROHIBICIONES DE "EL ARRENDATARIO":** "EL ARRENDATARIO", no podrá subarrendar total o parcialmente el inmueble objeto de este contrato, sin previo permiso escrito de "LA ARRENDANTE"; almacenar, guardar o usar sustancias inflamables, mal olientes, explosivas o peligrosas que deterioren o destruyan el inmueble arrendado; **X) OBLIGACIONES DE "LA ARRENDANTE":** "LA 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, este queda facultado para realizar las operaciones requeridas y descontará su valor de los cánones de arrendamiento respectivos. Lo anterior, con previo aviso a "LA ARRENDANTE"; y b) A entregar el inmueble en buen estado para el fin que ha sido arrendado **XI) PROHIBICIONES DE "LA ARRENDANTE":** "LA 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, 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" será obligado a sufrirlas aún cuando lo priven de una parte del inmueble arrendado, pero si las reparaciones son por negligencia de "LA 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 “LA 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 “LA ARRENDANTE”; si vende el inmueble durante la vigencia del Contrato sin dar aviso previo a “EL ARRENDATARIO”; c) Si “LA ARRENDANTE” por algún motivo formalizare 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 “LA ARRENDANTE” sea declarada 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 “LA ARRENDANTE” 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 “LA ARRENDANTE” 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 “LA ARRENDANTE”, 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 esta ciudad, sometiéndose 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 “LA ARRENDANTE”, Urbanización Parque Industrial y Comercial Desarrollo, ciudad de Soyapango, San Salvador. En fe de lo anterior firmamos el presente contrato el día veintiuno de julio de dos mil diecisiete.

DINAMIC, S.A. de C.V.

V. Arnulfo Brizuela
**VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA
RIVERA
LA ARRENDANTE**

Elida Gladis Tobar Ortiz
**ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ
EL ARRENDATARIO**



En la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día veintiuno de julio de dos mil diecisiete.

Ante mí, **MARTHA LÓPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO**, Notario, de este domicilio,

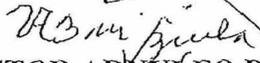
COMPARECEN: VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA RIVERA, de [REDACTED] años de edad, contador, del domicilio de [REDACTED] Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando a nombre y en representación en su calidad de Administrador Único de la Sociedad **DINAMIC, S. A. DE C. V.**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- doscientos ochenta y un mil ciento noventa- uno cero uno- siete, y que en el transcurso del instrumento que antecede se le denominó "**LA ARRENDANTE**" y la señora **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de [REDACTED] años de edad, estudiante, del domicilio de [REDACTED] Departamento de La Libertad, quien se identifica por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED] actuando en su calidad de Directora Ejecutiva y Apoderada Especial del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia (ISNA) con tarjeta de Identificación Tributaria Número cero seiscientos catorce- ciento diez mil trescientos noventa y tres- ciento cinco- ocho, con facultades para otorgar actos como el presente; y 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, "Ilegible" rubricada 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 **OBJETO DEL CONTRATO**: “LA ARRENDANTE”, entregó en arrendamiento a “EL ARRENDATARIO”, un local para oficinas ubicado en inmueble urbano, situado en Urbanización Parque Industrial y Comercial Desarrollo, Lores Uno, Dos y parte del Tres, ciudad de Soyapango, Departamento de San Salvador, inscrita bajo matrícula número M CERO CINCO CERO TRES CUATRO OCHO SEIS SIETE, del Registro de la Propiedad e Hipotecas, Primera Sección del Centro, del Centro Nacional de Registros, el cual lo recibe a su entera satisfacción y responderá por el adecuado cuidado y buen uso del mismo; que el **PLAZO** del presente contrato será de **CINCO MESES**, contados a partir del uno de agosto al treinta y uno de diciembre del dos mil diecisiete, y que el **PRECIO** del arriendo es de **NUEVE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CINCUENTA CENTAVOS**, por todo el plazo que se estipuló en el contrato, canon que será cancelado por medio de cinco cuotas mensuales, fijas, iguales, vencidas y sucesivas cada una por el valor de **UN MIL NOVECIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA CINCUENTA CENTAVOS**, y en los demás términos y condiciones especificados en el Contrato que antecede. **YO, LA NOTARIO, DOY FE: I)** de ser legítima y suficiente la personería con que actúan los comparecientes por haber tenido a la vista: del primer compareciente a) Testimonio de Escritura Pública de Modificación del Pacto Social de la Sociedad DINAMIC, S. A. DE C. V., otorgada en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día trece de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales del Licenciado Ronald Eduardo Toledo Chávez, inscrita bajo el número cuarenta y tres del Libro dos mil ochocientos sesenta y cinco del Registro de Sociedades, Departamento de Documentos Mercantiles del Registro de Comercio, en la que se declara que sus cláusulas regirán la Sociedad y constituirán su pacto social, y en dónde se lo faculta, en la calidad en que actúa, para otorgar actos como el presente, y b) Credencial de Nombramiento de Administrador Único, extendida el día siete de marzo del dos mil quince, en dónde se nombra al señor Victor Arnulfo Brizuela Administrador Único Propietario y al señor Carlos Alfredo Argumedo Molina Administrador Único Suplente de la Sociedad, por un periodo de cinco años contado a partir de su inscripción en el Registro de Comercio e inscrita bajo el número Doce del Libro Tres Mil Trescientos Noventa y Uno del Registro de Sociedades del Registro de Comercio y de la segunda compareciente: 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 ISNA, a partir del día dieciocho de junio de dos mil catorce y b) Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las dieciséis horas y veinte minutos del día veintitrés de junio de dos mil diecisiete, ante los oficios notariales de Alexis José Pérez Molina, otorgado por el señor Julio Óscar Robles Ticas, actuando en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, con facultades, en la calidad en que actúa, para otorgar actos como el presente, y II) 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 hojas útiles. Y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente y en un solo acto, ratificaron su contenido y firmamos. **DOY FE.-**


VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA
RIVERA
LA ARRENDANTE


ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ
EL ARRENDATARIO

