

NOSOTROS: **BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO**, de [REDACTED] de edad, ama de casa, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED] y **SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA**, de [REDACTED] años de edad, ama de casa, del domicilio, con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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, comparece **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de [REDACTED] años de edad, estudiante, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, portadora de mi Documento Único de Identidad Número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [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 registrá 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 mil quinientos treinta y siete, Colonia Flor Blanca, de esta ciudad, según fotocopia 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 funcionan actualmente las oficinas administrativas centrales. En consecuencia, su uso y funcionamiento estará supeditado a las actividades y fines propios de la Institución ARRENDATARIA, no pudiendo darle otro distinto al que en este instrumento se confiere, ni podrá subarrendar el inmueble, total o parcialmente, a terceros que en virtud de esta prórroga le confiere. 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 de dos mil dieciséis. **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 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 contribuyentes, deberán 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, 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. **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 dieciséis. **VIII- OBLIGACIONES DE EL 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, 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 la Institución ARRENDATARIA 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: Octava Calle Poniente, pasaje Moreno, número ciento doce,
Colonia Flor Blanca, San Salvador. En fe de lo anterior firmamos el presente contrato el día siete de
diciembre del año dos mil quince.

Berta S. de Alfaro

BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO

ARRENDANTE

Sandra Renée Sternheim

SANDRA RENÉE STERNHEIM

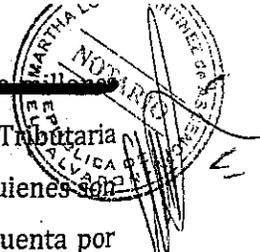
ARRENDANTE

Elda Gladis Tobar Ortiz

ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ
ARRENDATARIO



En la ciudad de San Salvador, a las catorce horas del día siete de diciembre de dos mil quince. Ante mí,
MARTHA LOPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN: BERTA**
ODETTE STERNHEIM DE ALFARO, de años de edad, ama de casa, del domicilio de San
Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su
Documento Único de Identidad Número y
Número de Identificación Tributaria
y y **SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA**, de años de
edad, ama de casa, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, persona a quien no



• conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número [redacted] y Número de Identificación Tributaria [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 Santa Tecla, Departamento de La Libertad, portadora de mi Documento Único de Identidad Número [redacted]

[redacted] con Número de Identificación Tributaria cero [redacted], 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 "Berta S. de Alfaro.", "Sandra Sternheim" 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: 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 fotocopia 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** del presente contrato es de DOCE MESES, contados a partir del día uno de enero al día treinta y uno de diciembre de dos mil dieciséis y que el **PRECIO DEL ARRENDAMIENTO**. El precio 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, 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 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, 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 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 Ode de Alfaro

BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO

ARRENDANTE

Sandra Renée Sternheim

SANDRA RENÉE STERNHEIM

ARRENDANTE

Elida Gladis Tobar Ortiz
ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ

ARRENDATARIO

[Handwritten signature]

NOTARIO
MARTHA LOPEZ MARTINEZ
REPUBLICA DE EL SALVADOR