

NOSOTROS: VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA RIVERA, de [REDACTED] años de edad, contador, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] 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 [REDACTED], con facultades para otorgar actos como el presente y que para efectos de este Instrumento me denominaré "**LA ARRENDANTE**"; y **ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ**, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] portadora de mi Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED], actuando a nombre y representación, 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 registrará 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 la Urbanización Parque Industrial y Comercial Desarrollo, Lotes Uno, Dos y parte del Tres, ciudad de Soyapango, Departamento de San Salvador, inscrito bajo la 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. **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 dos mil dieciocho. **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 realice las gestiones correspondientes. **IV) PRECIO:** El precio o canon del arrendamiento será por la suma **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS TREINTA 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$23,730.00)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por todo el plazo que se estipula en este contrato, canon que será cancelado por medio de doce 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)**, IVA incluido. **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 emisión del Quedan; 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 IVA, por el monto del uno por ciento, en consecuencia, se hará la retención respectiva, siendo este uno por ciento, un anticipo al pago de dicho impuesto y forma parte integral del trece por ciento del mismo, y no se considera 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 dieciocho. **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, siendo en estos casos 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, éste queda facultado para realizar las operaciones requeridas y descontará su valor de los cánones de arrendamiento respectivos, 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 aun 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) TERMINACIÓN 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 aun 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 ARRENDAANTE", 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 ARRENDAANTE", [REDACTED]

[REDACTED] En fe de lo anterior firmamos el presente contrato el día veinte de diciembre de dos mil diecisiete.

V. Arnulfo Brizuela
VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA RIVERA
LA ARRENDAANTE

Elda Gladis Tobar Ortiz
ELDA GLADIS TOBAR ORTIZ
EL ARRENDATARIO

[Handwritten signature]

la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día veinte de diciembre de dos mil diecisiete. Ante mí, **MARTHA LÓPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO**, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN: VÍCTOR ARNULFO BRIZUELA RIVERA**, de [REDACTED] de edad, contador, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] persona a quién conozco e identifico con su Documento Único de Identidad Número

[REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [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, quien 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 [REDACTED] persona a quién conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] actuando en nombre y presentación en su calidad de Directora Ejecutiva y Apoderada Especial del **INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA (ISNA)**, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento diez mil trescientos noventa y tres- ciento cinco- ocho, quien 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, la primera es "Ilegible" rubricada y la segunda se lee "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** es que "LA ARRENDANTE" entregó 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, 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, donde funcionará la Oficina Territorial de Soyapango de "EL INSTITUTO"; que el **PLAZO** del contrato será de **DOCE MESES**, contados a partir

del uno de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil dieciocho, y que el **PRECIO** del arriendo es de **VEINTITRÉS MIL SETECIENTOS TREINTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), por todo el plazo que se estipuló en el contrato, canon que será cancelado por medio de doce 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**, IVA incluido, 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 de 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 donde se le 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 donde se nombra al señor Víctor Arnulfo Brizuela como Administrador Único Propietario y al señor Carlos Alfredo Argumedo Molina como Administrador Único Suplente de la referida 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 GLADÍS TOBAR ORTIZ
EL ARRENDATARIO

