

VERSIÓN PÚBLICA

“Este documento es una versión pública, en el cual únicamente se ha omitido la información que la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), define como confidencial entre ellos los datos personales de las personas naturales firmantes”. (Artículos 24 y 30 de la LAIP y artículo 6 del lineamiento No. 1 para la publicación de la información oficiosa)

f

NOSOTROS: BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

y SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] del domicilio de [REDACTED] con Documento Único de Identidad Número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [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, comparece MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] con Documento Único de Identidad número [REDACTED] con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

actuando en mi calidad de Director Ejecutivo Interino y Apoderado 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 registrará 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, inscrito bajo la matrícula número SEIS CERO CINCO DOS TRES SIETE UNO TRES -CERO CERO CERO CERO CERO, del Centro Nacional de Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca 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 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 veinte. **IV. PRÓRROGA.-** El arrendamiento, objeto del presente contrato podrá prorrogarse, por un período igual o menor 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, el cual será cancelado a sesenta días posteriores a 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; además, con base en el artículo ciento cincuenta y seis inciso primero del Código Tributario, se le retendrá a cada una en concepto de Anticipo del Impuesto Sobre la Renta, el monto del diez por ciento (10%), por lo que se efectuarán las retenciones respectivas. **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 veinte. **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 arrendado; al vencimiento o caducidad del contrato, estos servicios deberán quedar 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 plazo del arrendamiento, en las mismas condiciones en que lo recibe, en buen estado de funcionamiento, de limpieza y totalmente pintado. 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. h) Si el ARRENDATARIO quisiera pintar el inmueble arrendado durante la vigencia del contrato, será por cuenta del ARRENDATARIO los gastos que ocasione pintar el inmueble. **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, aun 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 ARRENDANTES. **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 y limpiar los canales, canaletas y techo exterior antes de cada período de estación lluviosa para prevenir goteras y posibles daños a futuro en la medida de lo posible y solicitará a LAS ARRENDANTES que se efectúen las reparaciones y trabajos si éstos fueren necesarios para los fines antes dichos. **XII.- CAUSAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.** El presente Contrato terminará por incurrir en alguna de las siguientes causas: a) por incumplimiento de EL ARRENDATARIO de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud de este contrato y LAS ARRENDANTES tendrán derecho a reclamar la desocupación del inmueble y el pago de lo debido o adeudado en virtud de este contrato; 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 de continuar con el contrato 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 de Procedimientos Civiles y Mercantiles. **XIV.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Para efecto del contrato toda controversia que surgiere entre "LAS ARRENDANTES" y "EL ARRENDATARIO", será sometida a: a) **ARREGLO DIRECTO.** Las partes contratantes procurarán las diferencias a través de sus representantes y delegados especialmente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso, mientras el contrato se encuentre vigente. b) **JUDICIAL.** Después de haberse intentado el arreglo directo sin solución a algunas diferencias se podrá recurrir a los tribunales competentes de la República de El Salvador. **XV.- 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. XVI.- 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 AFRENDATARIO: Colonia Costa Rica, Avenida Irazú, final Calle Santa Marta, número dos, San Salvador; y para las ARRENDANTES: [REDACTED]

[REDACTED] fe de lo anterior firmamos el presente contrato el día diecinueve de diciembre del año dos mil diecinueve.

Berta S de Alfaro
BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO
ARRENDANTE

Sandra Renée Sternheim Selva
SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA
ARRENDANTE

Manuel Antonio Sánchez Estrada
MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA
EL ARRENDATARIO



En la ciudad de San Salvador, a las ocho horas del día diecinueve de diciembre de dos mil diecinueve. Ante mí, MARTHA LÓPEZ MARTÍNEZ DE ASCENCIO, Notario, de este domicilio, COMPARECEN: BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED], del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad Número [REDACTED] [REDACTED] Número de Identificación Tributaria [REDACTED] y SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA, de [REDACTED] años de edad, [REDACTED] el domicilio de [REDACTED] departamento de [REDACTED] persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad 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 MANUEL ANTONIO SÁNCHEZ ESTRADA, de [REDACTED] años de edad, Abogado, del domicilio de [REDACTED] Departamento de [REDACTED] persona a quien conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número [REDACTED] Número de Identificación Tributaria [REDACTED]

[REDACTED], actuando en su calidad de Director Ejecutivo Interino y Apoderado Especial del INSTITUTO SALVADOREÑO PARA EL DESARROLLO INTEGRAL DE LA NIÑEZ Y LA ADOLESCENCIA, que se abrevia ISNA, Institución Oficial, con personalidad jurídica de derecho público y autonomía en lo técnico, financiero y administrativo, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento diez mil trescientos noventa y tres- ciento cinco- ocho, calidad que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista la documentación siguiente: a) Acuerdo número cuatro, emitido durante el desarrollo de la Séptima Sesión Extraordinaria de la Junta Directiva de dicho Instituto, celebrada el día treinta de agosto de dos mil diecinueve, en el que consta su nombramiento como Director Ejecutivo Interino del ISNA, a partir del día uno de septiembre de dos mil diecinueve; b) Testimonio de Poder Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día dos de septiembre de dos mil diecinueve, por el señor Hermelindo Ricardo Cardona Alvaranga, actuando en su calidad de Director Presidente de la Junta Directiva y representante legal del Instituto Salvadoreño para el Desarrollo Integral de la Niñez y la Adolescencia, ante los oficios notariales de Javier Enrique Ruiz Pérez; 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 "Berta S. de Alfaro.", "Sandra Sternheim" y "M.Sánchez. Etrd" 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 veinte y que el **PRECIO DEL ARRENDAMIENTO** 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:** 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 S. de Alfaro
BERTA ODETTE STERNHEIM DE ALFARO
ARRENDANTE

Sandra Renée Sternheim Selva
SANDRA RENÉE STERNHEIM SELVA
ARRENDANTE

Manuel Antonio Sánchez Estrada
MANUEL ANTONIO SANCHEZ ESTRADA
EL ARRENDATARIO

