

2020

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO DE

CONTRATO No. 23-A-2019
ARRENDAMIENTO INMUEBLE DENOMINADO BODEGA GENERAL ARCE,
UBICADO ENTRE AVENIDA INDEPENDENCIA Y AVENIDA PALERMO, COLONIA
MANUEL JOSÉ ARCE, SAN SALVADOR

OTORGADO POR:

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA

A FAVOR DE

REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES

LICDA. EMERITA LIZET MARTINEZ URQUILLA
Abogada y Notaria



San Salvador, El Salvador, C. A.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO No. 23-A-2019 INMUEBLE
DENOMINADO BODEGA GENERAL ARCE, UBICADO ENTRE
AVENIDA INDEPENDENCIA Y AVENIDA PALERMO,
COL. MANUEL JOSÉ ARCE, SAN SALVADOR. PORCIÓN "B" Y "C"

NOSOTROS: **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de

con Documento

Único de Identidad número

y Número de

Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusulas Especiales del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma, de Derecho Público, de Crédito, con Personalidad Jurídica y Recursos Propios, de este domicilio y del de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro- dos cero cero dos siete ocho- cero cero tres- tres; quien en adelante se denominará "**EL INSTITUTO**", "**EL IPSFA**" o "**EL ARRENDANTE**"; y por otra parte el Licenciado **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUÍA**, de

con Documento Único de Identidad Número:

y Número de Identificación Tributaria:

actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente Registrador Nacional del **REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**; Institución de derecho público con autonomía en lo técnico y lo administrativo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – dos siete uno cero nueve cinco- uno cero ocho – cero, quien en lo sucesivo se denominará "**EL ARRENDATARIO**" o "**EL RNPN**", convenimos en celebrar el presente "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", el cual se registrará por las cláusulas siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** El Arrendante entrega en arrendamiento al Arrendatario y éste así lo recibe en buen estado, un inmueble de naturaleza urbano, denominado Bodega General Arce, ubicado entre Avenida Independencia y Avenida Palermo, Colonia General Manuel José Arce, Porción "B" y "C" Contiguo a Cooperativa de la Fuerza Armada, San Salvador, que incluye una bodega de un área de mil doscientos veinticinco metros cuadrados, identificada como depósito número nueve, propiedad del Instituto. **II) DESTINO:** El Arrendatario destinará el inmueble arrendado exclusivamente para resguardo de información, quedando prohibido destinarlo para fines distintos, a menos que el Arrendante consienta previamente por escrito. **III) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, contados a partir del **uno de enero de dos mil veinte** y con vencimiento al **treinta y uno de diciembre de dos mil veinte**. Es entendido que el



plazo no es prorrogable y en caso de que ambos contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento para un nuevo periodo, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación del vencimiento del plazo original y se otorgará un nuevo contrato, pudiéndose renegociar el canon de arrendamiento y plazo para el próximo periodo. **IV) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es de **CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, IVA incluido, que el arrendatario cancelará por medio de **DOCE** cuotas mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de **CUATRO MIL CIENTO SEIS DÓLARES CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, IVA incluido cada una. El Pago de los cánones del arrendamiento lo hará el Arrendatario en la Tesorería del IPSFA o en el lugar que éste designe. Dicho pago podrá ser en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la Cuenta Corriente número cero quinientos noventa – cero cincuenta y cinco mil seiscientos cincuenta y tres – seis, del Banco Agrícola, Sociedad Anónima, a nombre de **PAGADORA COLECTORA**, el cual deberá efectuarse durante los primeros treinta días calendario siguientes, a partir de recibidas las facturas de consumidor final por parte del IPSFA. Teniendo en este último caso la Arrendataria el compromiso de enviar oportunamente al Departamento de Tesorería, con copia al Departamento Inmobiliario los documentos que amparen dichos pagos. **V) PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y las tasas municipales del inmueble. El Arrendatario cancelará también los impuestos inherentes al tipo de institución. Asimismo, en caso de requerir línea telefónica, será por cuenta del Arrendatario, la instalación y pago respectivo, obligándose el Arrendatario a remitir al IPSFA, mensualmente copia de los recibos debidamente cancelados del periodo de arrendamiento como constancia de su pago y devolver el inmueble al término del contrato sin ninguna deuda. La cuota mensual de arrendamiento no incluye ninguno de estos conceptos. **VI) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El Arrendatario se obliga a: **a)** No almacenar sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, corrosivas, nocivas o de cualquier otra clase prohibidas por la ley que pongan en peligro la salud de vecinos de la comunidad inmediata al inmueble, siendo de responsabilidad del mismo cualquier daño causado al inmueble o a terceros que habiten en los alrededores del mismo; **b)** No subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de éste contrato ni a ceder los derechos derivados del mismo sin permiso escrito de parte del Arrendante; **c)** Mantener el inmueble limpio y en buenas condiciones, tanto en su interior como en las zonas exteriores, debiendo efectuar mantenimiento periódicos a zonas verdes y taludes, incluyendo el control de malezas, cumpliendo con todas las



obligaciones sanitarias. Para lo cual se compromete a presentar al departamento Inmobiliario del IPSFA, una programación anual para la limpieza periódica de las zonas verdes y taludes del inmueble, tanto en su interior como en las zonas exteriores, durante los primeros tres meses del año dos mil veinte; **d)** El Arrendatario deberá velar por la seguridad del inmueble arrendado; **e)** Permitir al Arrendante, con previo aviso, que pueda visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, para cerciorarse de su estado y del uso que se le esté dando; **f)** Será por cuenta del Arrendatario la reparación de cualquier desperfecto o daño causado en el inmueble, ya sea que hayan sido por negligencia o culpa del mismo; **g)** Revisión constante y aplicación de medidas de prevención de riesgos contra incendios y otros de las instalaciones arrendadas. **h)** Cumplir con todas aquellas obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y aquellas señaladas por la legislación salvadoreña pertinente. **VII) OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** Son obligaciones del Arrendante: **a)** Mantener el inmueble arrendado libre de perturbaciones provenientes de reclamaciones de carácter legal; **b)** Hacer las reparaciones necesarias, mayores y estructurales cuando éstas provengan del tiempo o estructura del inmueble según sea el caso, así como aquellas provenientes de casos fortuitos o fuerza mayor, lo cual desde ya acepta expresamente el Arrendante, excepto las reparaciones locativas por corresponderle éstas al Arrendatario; **c)** Cumplir con todas aquellas obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y aquellas señaladas por la legislación salvadoreña pertinente; **VIII). CONDICIONES ESPECIALES:** **a)** Toda mejora realizada al inmueble, deberá contar con la autorización del Arrendatario y al finalizar el plazo del arrendamiento, quedará a favor del IPSFA, sin responsabilidad económica para el Instituto; **b)** Todo material, equipo, bien mueble, entre otros, son propiedad del Arrendatario siempre y cuando fueren separables, no gozando el Arrendante de ningún tipo de derechos sobre ellos; **c)** El Registro Nacional de las Personas Naturales, realizará por cuenta propia la adecuación del inmueble arrendado, de acuerdo a sus necesidades y sin responsabilidad económica para el IPSFA; **d)** En caso que el Arrendatario lleve a cabo reparaciones y/o mejoras adicionales a las que ya tiene el inmueble, será responsable de llevar a cabo las gestiones, trámites y pagos que genere la obtención de permisos ante las instituciones correspondientes, incluyendo permisos ambientales si se necesitaren. Así mismo, el Arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o multas que se pudieran generar bajo estos conceptos; **e)** En caso que el Arrendatario por motivos justificables tuviere que dar por terminado el arrendamiento antes del vencimiento del plazo, por motivos de fuerza mayor, así como por otras razones de gravedad comprobadas, el arrendatario se obliga a dar aviso al arrendante por lo menos con NOVENTA DÍAS de anticipación al IPSFA, de su intención de desocupar el inmueble, en tal caso el Instituto podrá dar por



terminado el presente contrato de arrendamiento y el Arrendatario deberá cancelar el canon de arrendamiento, energía eléctrica y tasas municipales hasta la fecha de desocupación del inmueble, y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el Arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles arrendatarios; **f)** En caso de que el Instituto decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna para el IPSFA, para lo cual se dará aviso por escrito al Arrendatario con noventa días de anticipación, a efecto de que pueda tener el tiempo necesario para buscar otro inmueble para el mismo destino. **IX) TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** **a)** El plazo pactado vencerá automáticamente por incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este contrato. Asimismo, la mora en el pago de una cuota mensual hará caducar el plazo y dará derecho al IPSFA, para exigir la totalidad de la deuda, obligándose al Arrendatario a desocupar el inmueble de forma inmediata, sin necesidad de diligencias judiciales o de cualquiera otra clase de acción; **b)** Destinar el inmueble arrendado para usos contrarios a la moral, buenas costumbres o a usos diferentes a los estipulados en el presente contrato; **c)** Por perturbar el orden con ruidos, escándalos o de cualquier manera alterar la tranquilidad de los vecinos. **X) COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES:** Todo tipo de comunicación referente a la ejecución de este contrato, será válida solamente cuando sea hecha por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos señalan como lugar para recibir cualquier tipo de comunicación la siguiente: El Arrendante:

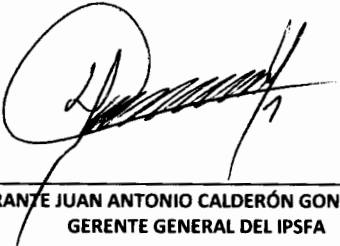
Arrendatario:



y por la parte del

Asimismo, ambas partes tendrán el derecho de cambiar de lugar para recibir cualquier tipo de comunicación, pero siempre deberán señalar un lugar dentro de la República de El Salvador. Cualquier tipo de comunicación se considerará válida cuando sea hecha conforme lo que se indica en esta cláusula. **XI) DOMICILIO ESPECIAL, JURISDICCIÓN Y LEY APLICABLE:** Para efectos judiciales de este contrato las partes fijamos como domicilio especial el de esta ciudad, por lo que toda diferencia, disputa, controversia, proceso, litigio entre otros, originados a causa de la interpretación, cumplimiento,



incumplimiento o terminación de este contrato, entre otras, será dirimida por los tribunales competentes de la ciudad de San Salvador, a cuya jurisdicción nos sometemos. **XII) AUTORIZACIÓN:** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la autorización de la Gerencia General del IPSFA contenida en carta de aprobación de arrendamiento de fecha dieciocho de noviembre de dos mil diecinueve. Así nos expresamos, y para constancia del acuerdo de voluntades contenido en el presente documento, ratificamos su contenido y suscribimos dos ejemplares, a fin de que cada una de las partes conserve un ejemplar, en la ciudad de San Salvador, a los ocho días del mes de enero de dos mil veinte.

F. 
CONTRALMIRANTE JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ
GERENTE GENERAL DEL IPSFA

F.  
LIC. FEDERICO GUILLERMO GUERRERO
PRESIDENTE RNP



En la ciudad de San Salvador, a las diez horas del día ocho de enero de dos mil veinte. Ante mí, **EMERITA LIZET MARTÍNEZ URQUILLA**, Notario, del domicilio de San José Villanueva, departamento de La Libertad, comparece el señor Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, quien es de

a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número: / Número de Identificación Tributaria: (quien actúa en su calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusulas Especiales del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma de Derecho Público, de Crédito, con Personalidad Jurídica y Recursos Propios, de los domicilios de San Salvador y Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro- dos cero cero dos siete ocho- cero cero tres- tres, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: la Escritura Pública de Poder General Administrativo con Cláusulas Especiales, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las trece horas del día diez de



diciembre de dos mil diecinueve, ante mi Oficio Notarial, por el entonces Coronel, hoy General de Brigada, Carlos Adalberto Tejada Murcia conocido por Carlos Alberto Tejada Murcia, actuando en nombre y representación en su calidad de Director Presidente del Consejo Directivo del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, y de conformidad a su Ley Constitutiva Representante Legal del mismo, a favor del señor Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, por medio del cual lo faculta para que pueda otorgar actos como el presente. En dicho Poder el Notario autorizante dio fe de la existencia legal de la Institución representada y de la personería de su Representante Legal; quien en adelante se denominará **"EL INSTITUTO"**, **"EL IPSFA"** o **"EL ARRENDANTE"**; y por otra parte el Licenciado **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUÍA**, de

con Documento Único
de Identidad Número: y Número de Identificación
Tributaria: actuando

en nombre y representación en su calidad de Presidente Registrador Nacional del **REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**; Institución de derecho público con autonomía en lo técnico y lo administrativo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – dos siete uno cero nueve cinco – uno cero ocho –cero, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: **a)** Decreto Legislativo Número **CUATROCIENTOS OCHENTA Y OCHO**, de fecha veintisiete de octubre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número **DOSCIENTOS VEINTISIETE**, Tomo **TRESCIENTOS VEINTINUEVE**, de fecha siete de Diciembre de mil novecientos noventa y cinco, mediante el cual se creó el Registro Nacional de las Personas Naturales; **b)** Decreto Legislativo Número **QUINIENTOS CINCUENTA Y DOS**, de fecha veintiuno de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, publicado en el Diario Oficial número **VEINTIUNO**, Tomo **TRESCIENTOS TREINTA**, de fecha treinta y uno de Enero de mil novecientos noventa y seis, mediante el cual se emitió la Ley Orgánica del Registro Nacional de las Personas Naturales; **c)** Decreto Legislativo Número **TREINTA Y CUATRO**, de fecha veintitrés de mayo del dos mil, publicado en el Diario Oficial número **CIENTO SIETE**, Tomo **TRESCIENTOS CUARENTA Y SIETE**, de fecha nueve de Junio del dos mil, mediante el cual se emitió el Reglamento de la Ley Orgánica del Registro Nacional de las Personas Naturales; **d)** Acuerdo Ejecutivo número **CUATRO** de la Presidencia de la República, emitido el día uno de junio de dos mil diecinueve, por un periodo legal de funciones que finaliza el treinta y uno de mayo del año dos mil veinte, publicado en Diario Oficial número **CIEN**, Tomo **CUATROCIENTOS VEINTITRÉS**, de fecha uno de junio de dos mil diecinueve, por medio del cual se nombra al funcionario expresado como Registrador Nacional de las Personas Naturales, nombramiento que surtirá efecto a partir del día



uno de junio del dos mil diecinueve; e) Certificación de Acta de Sesión Ordinaria Número **MIL SESENTA Y NUEVE** que contiene el punto número **SEIS**, celebrada por la Junta Directiva del Registro Nacional de las Personas Naturales, el día **DOCE DE DICIEMBRE DEL DOS MIL DIECINUEVE**, por medio del cual la Junta Directiva acuerda..." Autorizar la contratación de arrendamiento para el periodo del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 de los inmuebles siguientes... Local Bodega depósito Número 9, propiedad del IPSFA, con un canon mensual de CUATRO MIL CIENTO SEIS con 42/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 4,106.42) IVA incluido, monto anual de CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE con 04/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$49,277.04), IVA incluido..." y autorizar al señor Presidente Federico Guillermo Guerrero Munguía a firmar el presente contrato; mediante el cual, se encuentra facultada para otorgar actos como el presente, quien en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDATARIO" o "EL RNPN"**; y **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del documento que antecede y que contiene un contrato de arrendamiento simple, suscrito en esta misma fecha; asimismo reconocen como suyos los conceptos y obligaciones vertidas en el referido documento, el cual literalmente dice: "NOSOTROS: **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de

del domicilio de

con Documento Único de Identidad número

Número de Identificación Tributaria

actuando en nombre y representación,

en mi calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusulas Especiales del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma, de Derecho Público, de Crédito, con Personalidad Jurídica y Recursos Propios, de este domicilio y del de Santa Tecla, departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro- dos cero cero dos siete ocho- cero cero tres- tres; quien en adelante se denominará **"EL INSTITUTO"**, **"EL IPSFA"** o **"EL ARRENDANTE"**; y por otra parte el Licenciado **FEDERICO GUILLERMO GUERRERO MUNGUÍA**, de

con

Documento Único de Identidad Número:

y Número de

Identificación Tributaria: c

actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente Registrador Nacional del **REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES**; Institución de derecho público con autonomía en lo técnico y lo administrativo, de este domicilio, con Número de Identificación Tributaria: cero seis uno cuatro – dos siete uno cero nueve cinco- uno cero ocho – cero, quien en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDATARIO" o "EL RNPN"**, convenimos en celebrar el presente

“CONTRATO DE ARRENDAMIENTO”, el cual se registrá por las cláusulas siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** El Arrendante entrega en arrendamiento al Arrendatario y éste así lo recibe en buen estado, un inmueble de naturaleza urbano, denominado Bodega General Arce, ubicado entre Avenida Independencia y Avenida Palermo, Colonia General Manuel José Arce, Porción “B” y “C” Contiguo a Cooperativa de la Fuerza Armada, San Salvador, que incluye una bodega de un área de mil doscientos veinticinco metros cuadrados, identificada como depósito número nueve, propiedad del Instituto. **II) DESTINO:** El Arrendatario destinará el inmueble arrendado exclusivamente para resguardo de información, quedando prohibido destinarlo para fines distintos, a menos que el Arrendante consienta previamente por escrito. **III) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, contados a partir del **uno de enero de dos mil veinte** y con vencimiento al **treinta y uno de diciembre de dos mil veinte**. Es entendido que el plazo no es prorrogable y en caso de que ambos contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento para un nuevo periodo, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación del vencimiento del plazo original y se otorgará un nuevo contrato, pudiéndose renegociar el canon de arrendamiento y plazo para el próximo período. **IV) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es de **CUARENTA Y NUEVE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES CON CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, IVA incluido, que el arrendatario cancelará por medio de **DOCE** cuotas mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de **CUATRO MIL CIENTO SEIS DÓLARES CON CUARENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, IVA incluido cada una. El Pago de los cánones del arrendamiento lo hará el Arrendatario en la Tesorería del IPSFA o en el lugar que éste designe. Dicho pago podrá ser en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la Cuenta Corriente número cero quinientos noventa – cero cincuenta y cinco mil seiscientos cincuenta y tres – seis, del Banco Agrícola, Sociedad Anónima, a nombre de PAGADORA COLECTORA, el cual deberá efectuarse durante los primeros treinta días calendario siguientes, a partir de recibidas las facturas de consumidor final por parte del IPSFA. Teniendo en este último caso la Arrendataria el compromiso de enviar oportunamente al Departamento de Tesorería, con copia al Departamento Inmobiliario los documentos que amparen dichos pagos. **V) PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y las tasas municipales del inmueble. El Arrendatario cancelará también los impuestos inherentes al tipo de institución. Asimismo, en caso de requerir línea telefónica, será por cuenta del Arrendatario, la instalación y pago respectivo, obligándose el Arrendatario a remitir al IPSFA, mensualmente copia de los



recibos debidamente cancelados del periodo de arrendamiento como constancia de su pago y devolver el inmueble al término del contrato sin ninguna deuda. La cuota mensual de arrendamiento no incluye ninguno de estos conceptos. **VI) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El Arrendatario se obliga a: **a)** No almacenar sustancias tóxicas, explosivas, inflamables, corrosivas, nocivas o de cualquier otra clase prohibidas por la ley que pongan en peligro la salud de vecinos de la comunidad inmediata al inmueble, siendo de responsabilidad del mismo cualquier daño causado al inmueble o a terceros que habiten en los alrededores del mismo; **b)** No subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de éste contrato ni a ceder los derechos derivados del mismo sin permiso escrito de parte del Arrendante; **c)** Mantener el inmueble limpio y en buenas condiciones, tanto en su interior como en las zonas exteriores, debiendo efectuar mantenimiento periódicos a zonas verdes y taludes, incluyendo el control de malezas, cumpliendo con todas las obligaciones sanitarias. Para lo cual se compromete a presentar al departamento Inmobiliario del IPSFA, una programación anual para la limpieza periódica de las zonas verdes y taludes del inmueble, tanto en su interior como en las zonas exteriores, durante los primeros tres meses del año dos mil veinte; **d)** El Arrendatario deberá velar por la seguridad del inmueble arrendado; **e)** Permitir al Arrendante, con previo aviso, que pueda visitar e inspeccionar el inmueble arrendado, para cerciorarse de su estado y del uso que se le esté dando; **f)** Será por cuenta del Arrendatario la reparación de cualquier desperfecto o daño causado en el inmueble, ya sea que hayan sido por negligencia o culpa del mismo; **g)** Revisión constante y aplicación de medidas de prevención de riesgos contra incendios y otros de las instalaciones arrendadas. **h)** Cumplir con todas aquellas obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y aquellas señaladas por la legislación salvadoreña pertinente. **VII) OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** Son obligaciones del Arrendante: **a)** Mantener el inmueble arrendado libre de perturbaciones provenientes de reclamaciones de carácter legal; **b)** Hacer las reparaciones necesarias, mayores y estructurales cuando éstas provengan del tiempo o estructura del inmueble según sea el caso, así como aquellas provenientes de casos fortuitos o fuerza mayor, lo cual desde ya acepta expresamente el Arrendante, excepto las reparaciones locativas por corresponderle éstas al Arrendatario; **c)** Cumplir con todas aquellas obligaciones y condiciones señaladas en el presente contrato y aquellas señaladas por la legislación salvadoreña pertinente; **VIII). CONDICIONES ESPECIALES:** **a)** Toda mejora realizada al inmueble, deberá contar con la autorización del Arrendatario y al finalizar el plazo del arrendamiento, quedará a favor del IPSFA, sin responsabilidad económica para el Instituto; **b)** Todo material, equipo, bien mueble, entre otros, son propiedad del Arrendatario siempre y cuando fueren separables, no gozando el Arrendante de ningún tipo de derechos sobre



ellos; **c)** El Registro Nacional de las Personas Naturales, realizará por cuenta propia la adecuación del inmueble arrendado, de acuerdo a sus necesidades y sin responsabilidad económica para el IPSFA; **d)** En caso que el Arrendatario lleve a cabo reparaciones y/o mejoras adicionales a las que ya tiene el inmueble, será responsable de llevar a cabo las gestiones, trámites y pagos que genere la obtención de permisos ante las instituciones correspondientes, incluyendo permisos ambientales si se necesitaren. Así mismo, el Arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o multas que se pudieran generar bajo estos conceptos; **e)** En caso que el Arrendatario por motivos justificables tuviere que dar por terminado el arrendamiento antes del vencimiento del plazo, por motivos de fuerza mayor, así como por otras razones de gravedad comprobadas, el arrendatario se obliga a dar aviso al arrendante por lo menos con NOVENTA DÍAS de anticipación al IPSFA, de su intención de desocupar el inmueble, en tal caso el Instituto podrá dar por terminado el presente contrato de arrendamiento y el Arrendatario deberá cancelar el canon de arrendamiento, energía eléctrica y tasas municipales hasta la fecha de desocupación del inmueble, y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el Arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles arrendatarios; **f)** En caso de que el Instituto decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna para el IPSFA, para lo cual se dará aviso por escrito al Arrendatario con noventa días de anticipación, a efecto de que pueda tener el tiempo necesario para buscar otro inmueble para el mismo destino. **IX) TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** **a)** El plazo pactado vencerá automáticamente por incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este contrato. Asimismo, la mora en el pago de una cuota mensual hará caducar el plazo y dará derecho al IPSFA, para exigir la totalidad de la deuda, obligándose al Arrendatario a desocupar el inmueble de forma inmediata, sin necesidad de diligencias judiciales o de cualquiera otra clase de acción; **b)** Destinar el inmueble arrendado para usos contrarios a la moral, buenas costumbres o a usos diferentes a los estipulados en el presente contrato; **c)** Por perturbar el orden con ruidos, escándalos o de cualquier manera alterar la tranquilidad de los vecinos. **X) COMUNICACIÓN ENTRE LAS PARTES:** Todo tipo de comunicación referente a la ejecución de este contrato, será válida solamente cuando sea hecha por escrito a las direcciones de las partes contratantes, para cuyos efectos señalan como lugar para recibir cualquier tipo de comunicación la siguiente: El Arrendante: Alameda Roosevelt y cincuenta y cinco Avenida Norte, Edificio Torre El Salvador de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador, teléfono veintidós treinta y cuatro, setenta y dos veintinueve, fax: veintidós treinta y cuatro setenta y dos dieciséis, Atención: Arquitecta Delmy Beatriz Vela Jiménez, correo electrónico: jefe.inmuebles@ipsfa.com; y por la parte del

