



Contrato No 03-A-2014

2014

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO
DE
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

OTORGADO POR:

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA
ARMADA

A FAVOR DE:

REGISTRO NACIONAL DE LAS PERSONAS NATURALES

LIC. EMERITA LIZET MARTÍNEZ URQUILLA
Abogado y Notario



San Salvador, El Salvador, C. A

Contrato Modificado cuando el Dni del Arrendatario



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO N° 3-A-2014 Inmueble:
denominado Bodega General Manuel Arce, depósito número
9; ubicado entre Avenida Independencia y Avenida Palermo,
Colonia General Manuel Arce, San Salvador.

NOSOTROS: RENE ANTONIO DIAZ ARGUETA, de sesenta años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero uno cero seis cuatro cinco cero nueve - ocho, y Número de Identificación Tributaria un mil doscientos trece - doscientos ochenta mil quinientos cincuenta y tres - cero cero uno - seis, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusula Especial 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 FERNANDO ARTURO BATLLE PORTILLO, de cincuenta y dos años de edad, Abogado y Notario, de este domicilio, o

y Numero de Identificación Tributaria: mil ciento uno - ciento veinte mil ciento sesenta y uno - cero cero uno - seis; 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 Documento Único de Identidad numero: cero uno dos ocho cuatro siete seis ocho-ocho, Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - doscientos setenta y un mil noventa y cinco- ciento ocho-cero, quien en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDATARIO", convenimos en celebrar el presente "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO", el cual se regirá por las cláusulas siguientes: 1) 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 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 declara que se destinará el inmueble arrendado exclusivamente para resguardo de información del RNPN, quedando prohibido destinarlo para fines distintos, a menos que el arrendante consienta previamente por escrito; III) **PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, contado a partir del uno de enero de dos mil catorce y con vencimiento al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, en el entendido que el plazo no es prorrogable y en caso de que las entidades contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación del vencimiento del plazo original y se otorgará un nuevo contrato. IV) **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es de **CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, incluido el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios -IVA-, y será cancelado por medio de **DOCE** cuotas mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de **TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ DOLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, incluido el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios -IVA-. El Pago de los cánones del arrendamiento lo hará el Arrendatario en las oficinas centrales del IPSFA o en el lugar que éste designe. Dicho pago podrá ser por medio de: cheque certificado o cheque de caja o de Gerencia. V) **PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y las tasas municipales. 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 período 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. Debiendo presentar al departamento de inmuebles del IPSFA, durante los primeros dos meses del año dos mil catorce una programación anual para la limpieza periódica de las zonas verdes y taludes del inmueble, tanto en su interior como en las zonas exteriores; 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 este 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. 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 estas 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 quedará a favor del IPSFA al finalizar el plazo del arrendamiento, 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 tuviere que dar termino al 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 treinta días de anticipación, de su intención de desocupar el inmueble y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles arrendatarios; y en estos casos únicamente pagará el canon de arrendamiento hasta la fecha de desocupación; f) En caso de que el Instituto de acuerdo a políticas de inversión 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, 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: jefeinmuebles@ipsfa.com; y por la parte del Arrendatario: Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador; teléfono: veinticinco veintiuno, noventa y tres, cincuenta y siete ó veinticinco veintiuno, noventa y tres cincuenta y seis, Fax: veintidós setenta y nueve treinta y cuatro veintiséis, Atención: Licenciado Francisco Gonzalo Valladares Valladares, correo electrónico: fvalladares2@rnpn.gob.sv. Las partes tendrán el derecho de cambiar de lugar para recibir cualquier tipo de comunicación, pero siempre deberán señalar un lugar dentro de la Republica 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 se someten, 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 veintiuno de noviembre de dos mil doce. Así nos

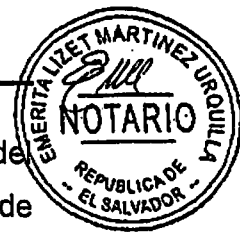
expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de enero de dos mil catorce.

F. 
CNEL. Y LIC. RENE ANTONIO DIAZ ARGUETA
GERENTE GENERAL DEL IPSFA

F. 
LIC. FERNANDO ARTURO BATLLE PORTILLO
REGISTRADOR NACIONAL DEL RNP



En la ciudad de San Salvador a las catorce horas del día siete de enero de dos mil catorce. Ante mí, **EMERITA LISET MARTÍNEZ URQUILLA**, Notario, de este domicilio, comparece el Coronel y Licenciado el señor **RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA**, de sesenta años de edad, Militar y Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número: cero uno cero seis cuatro cinco cero nueve - ocho, 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 doce horas y treinta minutos del día seis de noviembre de dos mil trece, ante los Oficios Notariales del Licenciado Manuel Ángel Serrano Mejía, por el Señor General de División Rafael Melara Rivera, 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 Coronel y Licenciado **RENÉ ANTONIO DÍAZ ARGUETA**, 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 el Licenciado **FERNANDO ARTURO BATLLE PORTILLO** de cincuenta y dos años de edad, Abogado y Notario, de este domicilio,

y Número de Identificación Tributaria: un mil ciento uno – ciento veintiún mil ciento sesenta y uno – cero cero uno – seis; 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 seiscientos catorce - doscientos setenta y un mil noventa y cinco - ciento 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 Persona Naturales; b) Acuerdo Ejecutivo número **DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO** de la Presidencia de la República, emitido el día treinta y uno de mayo de dos mil diez, publicado en Diario Oficial número **CIENTO UNO**, Tomo **TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE**, de fecha uno de junio de dos mil diez, 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 diez, c) Certificación de Acta de Sesión Ordinaria Numero **SETECIENTOS SESENTA Y UNO** que contiene el punto número cuatro,



celebrada por la Junta Directiva del Registro de las Personas Naturales, el día ONCE DE DICIEMBRE DE DOS MIL TRECE, mediante el cual, acuerdan autorizar: al señor Presidente Fernando Arturo Batlle Portillo, a que suscriba la prórroga y/o nuevo contrato de arrendamiento, extendido, por el Infrascrito Secretario suplente de la Junta Directiva del Registro Nacional de las Personas Naturales Licenciado JOSE SALVADOR MOLINA ORELLANA, el día trece de diciembre de dos mil trece; mediante el cual, se encuentra facultado para otorgar actos como el presente, quien en lo sucesivo se denominará "EL ARRENDATARIO"; 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: RENE ANTONIO DIAZ ARGUETA, de sesenta años de edad, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de la ciudad y departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número cero uno cero seis cuatro cinco cero nueve - ocho, y Número de Identificación Tributaria un mil doscientos trece - doscientos ochenta mil quinientos cincuenta y tres - cero cero uno - seis, actuando en nombre y representación, en mi calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusula Especial 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 FERNANDO ARTURO BATLLE PORTILLO, de cincuenta y dos años de edad, Abogado y Notario, de este domicilio,

Numero de
Identificación Tributaria: mil ciento uno - ciento veinte mil ciento sesenta y uno -
cero cero uno - seis; 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 Documento Único de Identidad numero: cero uno dos ocho cuatro siete seis ocho-ocho, Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - doscientos setenta y un mil noventa y cinco-ciento ocho-cero, quien en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDATARIO"**, 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 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 declara que se destinará el inmueble arrendado exclusivamente para resguardo de información del RNPN, quedando prohibido destinarlo para fines distintos, a menos que el arrendante consienta previamente por escrito; III) **PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, contado a partir del uno de enero de dos mil catorce y con vencimiento al treinta y uno de diciembre de dos mil catorce, es entendido que el plazo no es prorrogable y en caso de que las entidades contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación del vencimiento del plazo original y se otorgará un nuevo contrato. IV) **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es de **CUARENTA Y SEIS MIL NOVECIENTOS TREINTA DOLARES CON CUARENTA Y CUATRO CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, incluido el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios -IVA-, y será cancelado por medio de **DOCE** cuotas mensuales, fijas, vencidas y sucesivas de **TRES MIL NOVECIENTOS DIEZ DOLARES CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, incluido el respectivo Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de

Servicios -IVA-. El Pago de los cánones del arrendamiento lo hará el Arrendatario en las oficinas centrales del IPSFA o en el lugar que éste designe. Dicho pago podrá ser por medio de: cheque certificado o cheque de caja o de Gerencia. V) **PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS:** Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica y las tasas municipales. 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 termino 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. Debiendo presentar al departamento de inmuebles del IPSFA, durante los primeros dos meses del año dos mil catorce, una programación anual para la limpieza periódica de las zonas verdes y taludes del inmueble, tanto en su interior como en las zonas exteriores; 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 este 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. 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 estas 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 quedará a favor del IPSFA al finalizar el plazo del arrendamiento, 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 tuviere que dar termino al 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 treinta días de anticipación, de su intención de desocupar el inmueble y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles arrendatarios; y en estos casos únicamente pagará el canon de arrendamiento hasta la fecha de desocupación; f) En caso de que el Instituto de acuerdo a políticas de inversión 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

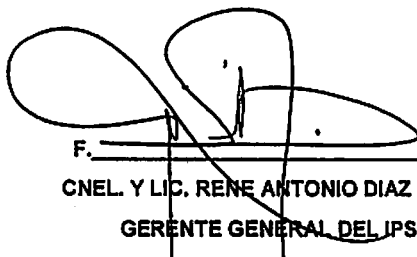


arrendatario con noventa días de anticipación, a efecto de que pueda tener el tiempo necesario para buscar otro inmueble para el mismo destino. IX)


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, 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: jefeinmuebles@ipsfa.com; y por la parte del Arrendatario: Colonia General Manuel José Arce, Calle Douglas Vladimir Varela y Avenida Caballería, de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador; teléfono: veinticinco veintiuno, noventa y tres, cincuenta y siete ó veinticinco veintiuno, noventa y tres cincuenta y seis, Fax: veintidós setenta y nueve treinta y cuatro veintiséis, Atención: Licenciado Francisco Gonzalo Valladares Valladares, correo electrónico: fvalladares2@rnpsn.gob.sv. Las partes tendrán el derecho de cambiar de lugar para recibir cualquier tipo de comunicación, pero siempre deberán señalar un lugar dentro de la Republica 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 se someten, 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 veintiuno de noviembre de dos mil doce. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en la ciudad de San Salvador, a los siete días del mes de enero de dos mil catorce. "*****" Y yo, el Notario Doy Fe de ser **AUTÉNTICAS** las firmas que aparecen al calce del anterior documento por haber sido reconocidas ante mí por los comparecientes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de Cinco hojas; y leída que se las hube íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifican su contenido, manifiestan su conformidad y para constancia firmamos. **DOY FE.**


F. _____
CNEL. Y LIC. RENE ANTONIO DIAZ ARGUETA
GERENTE GENERAL DEL IPSFA


F. _____
LIC. FERNANDO ARTURO BATLLE PORTILLO
REGISTRADOR NACIONAL DEL RNPN


F. _____
EMERITA LIZET MARTINEZ URQUILLA
NOTARIO
REPUBLICA DE EL SALVADOR