

# 2020

## DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

---

OTORGADO POR:

**INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA  
ARMADA**

---

A FAVOR DEL:

**MINISTERIO DE LA DEFENSA NACIONAL  
(INSTALACIONES DEL COSAM)**

---

LICENCIADO YACIR ERNESTO  
FERNÁNDEZ SERRANO  
Abogado y Notario



San Salvador, El Salvador, C.A.

DEPTO. INMUEBLES IPSFA  
Recepción de Documentación  
Recibido por: PASCAR  
Fecha: 04-Mayo-20  
Hora: 12:30PM  
Procedencia: U.T.



## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

Nosotros, **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de [REDACTED] de edad, Empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad Número: [REDACTED] y Tarjeta de Identificación Tributaria Número: [REDACTED] actuando como Apoderado General Administrativo con Clausulas Especiales del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, de los domicilios de San Salvador y de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria [REDACTED] personería que legítimo con los documentos siguientes: **a)** El Decreto de la Junta Revolucionaria de Gobierno número QUINIENTOS, publicado en el Diario Oficial número DOSCIENTOS VEINTIOCHO, Tomo DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE de fecha tres de diciembre de mil novecientos ochenta, en la que aparece publicada la Ley del Instituto en referencia; **b)** Decreto Legislativo número SESENTA Y SIETE de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, publicado en el Diario Oficial Número CIENTO SESENTA Y OCHO, Tomo TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos noventa y siete, que contiene reformas a la Ley del Instituto, en cuyo Artículo seis Literal a) consta que corresponde al Jefe o Subjefe del Estado Mayor Conjunto de la Fuerza Armada, el cargo de Presidente del Consejo Directivo de la Institución, relacionado con el Artículo siete de la Ley del Instituto, que determina la Representación Legal corresponde al Presidente del Consejo Directivo, pudiendo en el ejercicio de sus funciones otorgar Poderes Generales o Especiales, para delegar dicha representación; **c)** Testimonio de Poder General Administrativo con Cláusulas Especiales, otorgado en esta ciudad, a las trece horas del día diez de diciembre del año dos mil diecinueve por el entonces Coronel, hoy General de Brigada **CARLOS ADALBERTO TEJADA MURCIA**, conocido por **CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA**, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente del Consejo Directivo del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, a favor del compareciente, ante los oficios de la Notaria Emérita Lizet Martínez Urquilla, documento en el cual lo faculta a realizar actos como el presente y que en el transcurso del presente instrumento me denominaré el **"ARRENDANTE"**, **"EL IPSFA"** o **"EL INSTITUTO"**; y el Coronel y Licenciado **ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR**, de [REDACTED] Abogado y Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, portador de mi Documento Único de Identidad Número [REDACTED] Número de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], actuando en nombre y representación del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de la Defensa Nacional en mi calidad de **VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL**, lo cual compruebo con la Certificación del Acuerdo Ejecutivo Número CIENTO NOVENTA Y CINCO, de fecha quince de julio



del año dos mil diecinueve, suscrito por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia República, mediante el cual el señor Nayib Armando Bukele Ortéz, en su calidad de Presidente de la República en uso de las facultades Constitucionales me nombró Viceministro de la Defensa Nacional, que en el transcurso del presente instrumento me llamaré el **ARRENDATARIO**, acuerdan celebrar el siguiente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, cuyas cláusulas son las siguientes: **CLÁUSULA PRIMERA. EL ARRENDANTE** según la Matricula número **SEIS CERO DOS CUATRO CINCO DOS SEIS SIETE GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO** del Sistema de Folio Real Automatizado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, de fecha dieciocho de septiembre del año dos mil dieciséis, su representado es dueño y actual poseedor de un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en **Treinta y tres Avenida Norte y Alameda Franklin Delano Roosevelt, Departamento de San Salvador**, de una extensión superficial de TRES MIL DOSCIENTOS DOCE PUNTO TREINTA Y UN metros cuadrados y por este medio da en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, el inmueble antes relacionado, dándose este recibido del mismo a su entera satisfacción, con el objeto de alojar Dependencias del COSAM y otras que se consideren necesarias; quedando entendido que el pago de los servicios básicos, tasas municipales correrán por cuenta del **ARRENDATARIO. CLÁUSULA SEGUNDA. EI ARRENDATARIO** pagará al **ARRENDANTE** la suma de **VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$21,600.00)** que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación del Servicio al Valor Agregado (IVA), por medio de **doce** cuotas fijas, vencidas y sucesivas de **UN MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 1,800.00)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación del Servicio al Valor Agregado (IVA), las cuales serán pagadas a través del Área de Tesorería de la Dirección Financiera Institucional del Ministerio de la Defensa Nacional. Los cánones mensuales de arrendamiento serán pagados los días últimos de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo del presente contrato. El pago de los cánones mensuales de arrendamiento lo podrá hacer al arrendatario en la Tesorería del IPSFA o en el lugar que éste designe, ya sea en efectivo, cheque certificado, 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. Teniendo en este último caso el arrendatario el compromiso de enviar oportunamente al Departamento de Tesorería, con copia al Departamento Inmobiliario del IPSFA, los documentos que amparen dichos pagos. **CLÁUSULA TERCERA.** El plazo del presente contrato será de **DOCE** meses, contados a partir del uno de enero de dos mil veinte al treinta y uno de diciembre de dos mil veinte, ambas fechas inclusive. **CLÁUSULA CUARTA.** Será por cuenta del **ARRENDATARIO**, el pago de los servicios de Agua potable, energía eléctrica, la instalación y consumo del servicio telefónico y las tasas municipales, siendo estos últimos los correspondientes de alumbrado público, de tren de aseo, desechos sólidos y



contribución especial-parques, tanto si estos son incorporados en el recibo de energía o cobrados directamente por la Alcaldía Municipal de la localidad, obligándose el Arrendatario a remitir al ARRENDANTE mensualmente fotocopias de los recibos debidamente cancelados 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. **CLÁUSULA QUINTA.** La mora en el pago de dos cuotas consecutivas, dará derecho al **ARRENDANTE**, a exigir la terminación del presente contrato, consecuentemente la desocupación del inmueble arrendado y cobro total del valor del arrendamiento que a esa fecha se adeudare. **CLÁUSULA SEXTA.** El ARRENDATARIO se obliga: **a)** El arrendatario no podrá introducir mejoras o modificaciones en el inmueble arrendado, sin autorización por escrito por parte del arrendante; en todo caso el valor de dichas mejoras y modificaciones, no podrán imputarse al canon de arrendamiento y al finalizar el arrendamiento quedará a favor el IPSFA y sin obligación de reembolso; **b)** Será por cuenta del ARRENDATARIO la reparación de cualquier desperfecto o daño causado en el inmueble o en sus accesorios, ya sea que hayan sido causados por negligencias o culpa del mismo, exceptuando los generados por casos fortuitos o de fuerza mayor. Las reparaciones locativas le corresponden realizarlas al arrendatario, incluyendo artefactos sanitarios, grifos, manecillas y Válvulas de entrada de agua potable, así como también, lámparas y bombillos, focos, tomacorrientes, manecillas, etc.; es decir, todo aquello que se deteriore con el uso, tendrán que ser sustituidos por su cuenta. Así mismo, deberá proporcionar el mantenimiento de la pintura en general del inmueble; **c)** Mantener el inmueble limpio, en buenas condiciones y cumplir con todas las obligaciones sanitarias; **d)** Permitir al Arrendante, con previo aviso, que pueda visitar e inspeccionar el inmueble, para cerciorarse de su estado y uso que se le está dando; **e)** 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; **f)** No subarrendar en todo o en parte el inmueble objeto de este contrato ni a ceder los derechos derivados del mismo sin el permiso escrito de parte del arrendante; **g)** Deberá velar por la seguridad del inmueble arrendado; **h)** El arrendatario deberá tomar las medidas necesarias para evitar cualquier incendio o siniestro así como utilizar ductos o tomas eléctricos para su correcto y normal uso; **i)** El arrendatario será responsable por los daños y perjuicios ocasionados al inmueble por las personas que lo habiten, sus empleados o dependientes, así como los causados por terceras personas. **CLÁUSULA SÉPTIMA. CONDICIONES ESPECIALES:** **a)** En caso que el arrendatario tuviere que dar por terminado el arrendamiento antes de finalizar el período establecido en el contrato, deberá dar aviso con treinta días de anticipación al IPSFA, y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el Arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles interesados en su arrendamiento y el arrendatario deberá cancelar el canon de arrendamiento, servicios básicos y tasas municipales hasta la fecha en que



desaloje el inmueble; **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 arrendatario realizará por cuenta propia la adecuación del inmueble, 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. Asimismo el arrendatario será responsable del pago de tasas, impuestos o multas que se pudieren generar bajo estos conceptos; **e)** 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 treinta días de anticipación. **CLÁUSULA OCTAVA.** Ambas partes podrán dar por terminado el presente Contrato, cuando así lo acordaren mutuamente. **CLÁUSULA NOVENA.** En virtud del presente contrato se nombra como administrador del mismo a quien funja como Jefe del Estado Mayor General de la Fuerza Naval. **CLÁUSULA DÉCIMA.** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la autorización del señor Gerente General del IPSFA, contenida en nota de fecha veinte de enero del año dos mil veinte, quien está facultado para autorizar las condiciones del mismo, de conformidad a lo establecido en el Manual de Organización y Funcionamiento del Departamento Inmobiliario, en el romano "II. MARCO REGULATORIO", "A. POLÍTICAS", "UNO. Generales", "uno punto dos Arrendamiento de Inmuebles IPSFA", "uno punto dos punto uno Canon". Así nos expresamos, ratificamos y firmamos de conformidad y para constancia. En la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de marzo del año dos mil veinte.

 <p><b>JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ</b> APODERADO GENERAL Y ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA (IPSFA)</p>	 <p><b>ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR</b> CORONEL Y LICENCIADO VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL</p>
---	---

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día dieciséis de marzo del año dos mil veinte. Ante mí, **YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO**, Notario, de este domicilio, comparecen los señores Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de [REDACTED], Empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, persona a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad Número: [REDACTED]





██████████ y Tarjeta de Identificación Tributaria Número: ██████████

██████████, quien actúa como Apoderado General Administrativo con Cláusula Especial del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA** del domicilio de San Salvador y de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con Número de Identificación Tributaria ██████████

██████████ personería que legítimo con los documentos siguientes: **a)** El Decreto de la Junta Revolucionaria de Gobierno número **QUINIENTOS**, publicado en el Diario Oficial número **DOSCIENTOS VEINTIOCHO**, Tomo **DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE** de fecha tres de diciembre de mil novecientos ochenta, en la que aparece publicada la Ley del Instituto en referencia; **b)** Decreto Legislativo número **SESENTA Y SIETE** de fecha veintiocho de agosto de mil novecientos noventa y siete, publicado en el Diario Oficial Número **CIENTO SESENTA Y OCHO**, Tomo **TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS** de fecha veintiséis de septiembre de mil novecientos noventa y siete, que contiene reformas a la Ley del Instituto, en cuyo Artículo seis Literal a) consta que corresponde al Jefe o Subjefe del Estado Mayor Conjunto de la Fuerza Armada, el cargo de Presidente del Consejo Directivo de la Institución, relacionado con el Artículo siete de la Ley del Instituto, que determina la Representación Legal corresponde al Presidente del Consejo Directivo, pudiendo en el ejercicio de sus funciones otorgar Poderes Generales o Especiales, para delegar dicha representación; **c)** Testimonio de Poder General Administrativo con Cláusulas Especiales otorgado en esta ciudad, a las trece horas del día diez de diciembre del año dos mil diecinueve, ante el Oficio Notarial de la Licenciada Emérita Lizet Martínez Urquilla, por el entonces Coronel, hoy General de Brigada **CARLOS ADALBERTO TEJADA MURCIA, conocido por CARLOS ALBERTO TEJADA MURCIA**, quien actúa en nombre y representación en su calidad de Director Presidente del Consejo Directivo del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, a favor del compareciente, documento en el cual lo faculta a realizar actos como el presente y que en el transcurso del presente instrumento me denominaré el **"ARRENDANTE"**, **"EL IPSFA"** o **"EL INSTITUTO"**; y el Coronel y Licenciado **ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR**, de ██████████ Abogado y Notario, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, persona a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad Número ██████████ ██████████ y Número de Identificación Tributaria ██████████

██████████ quien actúa en nombre y representación del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de la Defensa Nacional en mi calidad de **VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL**, lo cual compruebo con la Certificación del Acuerdo Ejecutivo Número **CIENTO NOVENTA Y CINCO**, de fecha quince de julio del año dos mil diecinueve, suscrito por el Licenciado Conan Tonathiu Castro, Secretario Jurídico de la Presidencia República, mediante el cual el señor Nayib Armando Bukele Ortéz, en su calidad de Presidente de la República en uso de las facultades Constitucionales lo nombró Viceministro de la Defensa Nacional; a quien en lo sucesivo denominaré **EL**



**ARRENDATARIO**; y **ME DICEN**: que reconocen como suyas las firmas que calzan el anterior contrato de arrendamiento suscrito en esta ciudad el día de hoy así como las obligaciones que respaldan en virtud de las cuales, la **ARRENDANTE** entregó en arrendamiento al **ARRENDATARIO** un inmueble de naturaleza urbana, ubicado en Treinta y tres Avenida Norte y Alameda Franklin Delano Roosevelt, Departamento de San Salvador, de una extensión superficial de TRES MIL DOSCIENTOS DOCE PUNTO TREINTA Y UN metros cuadrados, con el objeto de alojar Dependencias del COSAM y otras que se consideren necesarias; quedando entendido que quedaran a cargo del **ARRENDATARIO** el pago de los servicios básicos, y tasas municipales; y el **ARRENDATARIO** pagará por dicho arrendamiento la cantidad de **VEINTIÚN MIL SEISCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación del Servicio al Valor Agregado (IVA) por medio de **DOCE** cuotas fijas, vencidas y sucesivas de **MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación del Servicio al Valor Agregado (IVA), las cuales serán pagadas a través del Área de Tesorería de la Dirección Financiera Institucional del Ministerio de la Defensa Nacional, mediante cheque y serán pagadas los días último de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo del presente contrato; siendo el plazo del presente arrendamiento de doce meses contados a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre del dos mil veinte, ambas fechas inclusive. Ambos compareciente manifiestan que reconocen todas y cada una de las condiciones relacionadas en el contrato que se reconoce. Así se expresaron los comparecientes a quienes explique los efectos legales. Y leída que se los hube la presente acta notarial que consta de dos hojas útiles en un solo acto ininterrumpido ratifican su contenido manifiestan su conformidad y para constancia juntos firmamos. **DOY FE**.

  <b>JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ</b> APODERADO GENERAL Y ADMINISTRATIVO DEL INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA (IPPSFA)	  <b>ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR</b> CORONEL Y LICENCIADO VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL
--	---

  
**YACIR ERNESTO FERNÁNDEZ SERRANO**  
NOTARIO  








