

# 2022

DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO DE

CONTRATO No. 18-A-2022  
ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE EN CANTÓN EL ZAPOTE, ENTRE ESTERO DE  
JALTEPEQUE Y OCEANO PACÍFICO, LOTE 2-C, ZACATECOLUCA, LA PAZ,  
CONOCIDO COMO "RANCHO PETALUMA"

OTORGADO POR:

INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA

A FAVOR DE

MINISTERIO DE LA DEFENSA NACIONAL

LIC. MANUEL ÁNGEL SERRANO MEJÍA  
Abogado y Notario



San Salvador, El Salvador, C. A.





CONTRATO N° 18-A-2022

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE UBICADO EN  
CANTÓN EL ZAPOTE, ENTRE ESTERO DE JALTEPEQUE Y OCEANO PACÍFICO,  
LOTE 2-C, ZACATECOLUCA, LA PAZ CONOCIDO COMO "RANCHO PETALUMA"

Nosotros: **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de sesenta y un años de edad, Empleado, del domicilio de Antigua Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; 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, quien en adelante se denominará "**EL INSTITUTO**", "**EL IPSFA**" o "**EL ARRENDANTE**"; con Número de Identificación Tributaria [REDACTED]; y por otra parte el Coronel y Licenciado **ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR**, de cincuenta y siete años de edad, Abogado y Notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad número [REDACTED] y Número de Identificación Tributaria [REDACTED], 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**, en adelante me denominaré "**EL ARRENDATARIO**" por el presente documento convenimos en celebrar un "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**", que se registrará por las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA. OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante entrega en arrendamiento al arrendatario y este así lo recibe en buen estado, un inmueble ubicado en Cantón El Zapote, entre Estero de Jaltepeque y el Océano Pacífico, Lote Dos-C, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, conocido como "Rancho Petaluma", propiedad del IPSFA, de una extensión superficial de Siete mil quinientos cuarenta y cuatro punto cero cuatro metros cuadrados y con Número de Matrícula [REDACTED] del Sistema de Folio Real Automatizado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Tercera Sección del Centro, Departamento de La Paz. **CLÁUSULA SEGUNDA. DESTINO DEL ARRENDAMIENTO:** El arrendatario destinará el inmueble arrendado exclusivamente para



alojar personal de la Fuerza Armada (Fuerza Naval). **CLAUSULA TERCERA: PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, contados a partir del uno de enero de dos mil veintidós, cuyo vencimiento será el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. El plazo del arrendamiento no es prorrogable y en caso de que el arrendatario desee continuar con el arrendamiento después del vencimiento del presente contrato, deberá comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación al vencimiento, y si conviniere a los intereses del arrendante, se firmará un nuevo contrato. **CLAUSULA CUARTA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del arrendamiento es de **TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$32,400.00) IVA incluido**, el cual será cancelado por medio de **DOCE** cuotas fijas, vencidas y sucesivas de **DOS MIL SETECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$2,700.00) IVA incluido**, 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 el **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 [REDACTED] 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. **CLAUSULA QUINTA: 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. 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 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 SEXTA: PENALIZACION POR MORA:** 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 SEPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El Arrendatario se obliga: 1) A no introducir mejoras o modificaciones en el inmueble arrendado, sin autorización escrita 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 quedara a favor del ARRENDANTE y sin obligaciones de reembolso; 2) 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 caos fortuitos o 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, bombillos, focos, toma corrientes, 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; 3) Mantener el inmueble limpio, en buenas condiciones y cumplir con todas las obligaciones sanitarias; 4) 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; 5) 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; 6) 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. 7) Deberá velar por la seguridad del inmueble arrendado; 8) 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; 9) 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 OCTAVA. 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 ARRENDANTE, 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, realizara por cuenta propia la adecuación del inmueble, de acuerdo a sus necesidades y sin responsabilidad económica para el ARRENDANTE; 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 ARRENDANTE, decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna para el ARRENDANTE, para lo cual dará aviso por escrito al ARRENDATARIO, con treinta días de anticipación. **CLÁUSULA NOVENA: TERMINACION DEL CONTRATO:** 1. Ambas partes podrán dar por terminado el presente Contrato, cuando así lo acordaren mutuamente. 2. El contrato de arrendamiento puede darse por terminado de manera anticipada en cualquiera de los siguientes casos: a) Por la mora en el pago de una cuota mensual de arrendamiento. b) Por algún daño causado por la arrendataria. c) Por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas contenidas en el contrato de Arrendamiento. **CLÁUSULA DÉCIMA: JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN APLICABLE:** Para los efectos jurisdiccionales de este Contrato las partes contratantes nos sometemos a la Legislación vigente de la República de El Salvador. Asimismo, señalamos como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales nos sometemos. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA:** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la Autorización del señor Gerente General del IPSFA, contenida en Memorando Referencia [REDACTED], de fecha catorce de febrero de dos mil veintidós. Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos legales del presente contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos, en la ciudad de San Salvador, a los dieciséis días del mes de febrero del año dos mil veintidós.



CONTRALMIRANTE JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
APODERADO ESPECIAL CON CLÁUSULAS ESPECIALES IPSFA



CNÉL Y LIC. ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR  
VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL

MANUEL ANGEL SERRANO MEJIA  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas quince minutos del día dieciséis de febrero del año dos mil veintidós. Ante mí, **MANUEL ANGEL SERRANO MEJIA**, Notario, de este



domicilio, comparece el señor Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, quien es de sesenta y un años de edad, empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número: [REDACTED] y Tarjeta de Identificación Tributaria Número: [REDACTED]; 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: [REDACTED], que en lo sucesivo del presente instrumento se denominará “**EL INSTITUTO**”, “**EL IPSFA**” o “**EL ARRENDANTE**” personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 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 los Oficios Notariales de la Licenciada Emérita Lizet Martínez Urquilla, por el entonces Coronel, hoy General de División **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 Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, por medio del cual lo faculta para que pueda otorgar actos como el presente. En dicho Poder la Notaria 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 el Coronel y Licenciado **ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR**, de cincuenta y siete años de edad, abogado y notario, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, a quien conozco e identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número [REDACTED] [REDACTED] y Tarjeta de Identificación Tributaria [REDACTED] [REDACTED], quien actúa en nombre y representación del Estado y Gobierno de El Salvador, en el Ramo de la Defensa Nacional en su calidad de **VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL**, lo cual comprueba 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 de la República, mediante el cual el señor Nayib Armando Bukele Ortez, 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 las firmas que calza el anterior documento, son suyas y como tal las reconocen, por haber sido escritas de su puño y letra; asimismo reconocen los conceptos vertidos en el documento en referencia, el cual está escrito en tres hojas de papel simple, en el que consta un "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**", el cual se regirá por las cláusulas siguientes: **I) OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante entrega en arrendamiento al arrendatario y este así lo recibe en buen estado, un inmueble ubicado en Cantón El Zapote, entre Estero de Jaltepeque y el Océano Pacífico, Lote Dos-C, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, conocido como "Rancho Petaluma", propiedad del IPSFA, de una extensión superficial de Siete mil quinientos cuarenta y cuatro punto cero cuatro metros cuadrados y con Número de Matrícula [REDACTED] del Sistema de Folio Real Automatizado del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de la Tercera Sección del Centro, Departamento de La Paz. **II) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total del arrendamiento es de **TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$32,400.00) IVA incluido**, el cual será cancelado por medio de **DOCE** cuotas fijas, vencidas y sucesivas de **DOS MIL SETECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$2,700.00) IVA incluido**, 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 el **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 [REDACTED] 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. **III) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **DOCE MESES**, contados a partir del uno de enero de dos mil veintidós, cuyo vencimiento será el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. El plazo del arrendamiento no es prorrogable y en caso de que el arrendatario desee continuar con el arrendamiento después del vencimiento del presente contrato, deberá comunicarlo por escrito por lo menos con treinta días de anticipación al vencimiento, y si conviniere a los intereses del arrendante, se firmará



un nuevo contrato. Existen otras condiciones que los otorgantes reconocen, las cuales se omiten en este acto, por estar ampliamente detalladas en el contrato que se autentica. Y yo, el Notario Doy Fe de ser **AUTENTICAS** las firmas que aparecen al calce del anterior documento por haber sido reconocidas ante mi por los comparecientes. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de tres folios; 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.-**



CONTRALMIRANTE JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
APODERADO ESPECIAL CON CLÁUSULAS ESPECIALES IPSFA



CNEL Y LIC. ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR  
VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL

