



DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO DE

**CONTRATO NO. 20-A-2023: "CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN CANTÓN EL ZAPOTE, ENTRE EL ESTERO DE JALTEPEQUE Y EL OCÉANO PACIFICO, LOTE DOS-C, ZACATECOLUCA, LA PAZ"**

**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 Nº 20-A-2023

Inmueble: ubicado en Cantón El Zapote, entre el Estero de Jaltepeque y el Océano Pacífico, Lote Dos-C, Zacatecoluca, La Paz.

NOSOTROS: **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de sesenta y dos años de edad, empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, portador de mi Documento Único de Identidad número: [REDACTED]; actuando 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 los domicilios del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, y del municipio 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 **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] 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**; quien en lo sucesivo se denominará **"EL ARRENDATARIO"**, 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 rústica, ubicado en Cantón El Zapote, entre el Estero de Jaltepeque y el Océano Pacífico, Lote Dos-C, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, lugar conocido como "Rancho Petaluma", de una extensión superficial de SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS, inscrito bajo la matrícula número: [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) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, contado a partir del día **uno de enero del año dos mil veintitrés** y con vencimiento el día **treinta y uno de diciembre año dos mil veintitrés**. Es entendido que el plazo es prorrogable y en caso de que ambos contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con **treinta días** de anticipación al vencimiento del plazo original y que el arrendatario haya cumplido con todas las obligaciones contractuales. Es entendido que el plazo es prorrogable por el mismo período y se dará por finalizado al



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; **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; y **j)** Devolver el inmueble arrendado en el mismo buen estado en lo que lo recibe. **VII) 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. **VIII)**

**TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Ambas partes podrán dar por terminado el presente Contrato, cuando así lo acordaren mutuamente. **IX) PENALIZACIÓN 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. **X) DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos legales del presente contrato, los contratantes señalamos como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos, y en caso de acción Judicial este documento servirá de base para ejercer las acciones legales necesarias y faculta al IPSFA para que designe depositario de los bienes que se le embarguen, a quien releva de la obligación de rendir fianza. **XI) AUTORIZACIÓN.** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la autorización de Gerencia General de fecha doce de enero del año dos mil veintitrés, marginación contenida en Oficio número CERO CERO CUATRO SEIS, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en duplicado, quedando un original en poder de cada una de las partes, en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes de enero de dos mil veintitrés.

  
JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
CONTRALMIRANTE  
APODERADO DE IPSFA

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

  
MANUEL ÁNGEL SERRANO MEJÍA  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR - VII

En la ciudad de San Salvador, a las nueve horas y treinta minutos del día veintiséis de enero de dos mil veintitrés. Ante mí, **MANUEL ÁNGEL SERRANO MEJÍA**, Notario de este domicilio, comparecen: el Contralmirante **JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ**, de sesenta y dos 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]; actuando en su calidad de Apoderado General Administrativo y Judicial con Cláusula Especial del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma de Derecho Público, de Crédito, con Personería Jurídica y Recursos Propios, de los domicilios de San Salvador y Santa Tecla, departamento de



La Libertad, con Número de Identificación Tributaria: [REDACTED]

[REDACTED] personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: Testimonio de Escritura Pública de Poder General Administrativo con Cláusula Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las quince horas del día doce de enero de dos mil veintitrés, ante mis Oficios Notariales, por el Señor Vice-Almirante Exon Oswaldo Ascencio Albeño, 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 CALDERON GONZALEZ, en dicho Poder di fe de la existencia legal de la Institución representada y de la personería de su Representante Legal; quien en lo sucesivo se denominará **“EL INSTITUTO”, “EL IPSFA” o “EL ARRENDANTE”**; y por otra parte el Coronel y Licenciado **ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR**, de cincuenta y siete años de edad, abogado y notario, de este domicilio, a quien conozco portador de su Documento Único de Identidad número: [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**, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: 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; 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, el cual consta de dos hojas 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 sesenta y dos años de edad, empleado, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, portador de mi Documento Único de Identidad número: [REDACTED]

[REDACTED]; actuando 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 los domicilios del municipio de San Salvador, departamento de San Salvador, y del municipio 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]

[REDACTED] y por otra parte **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] 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**; quien en lo sucesivo se denominará "**EL ARRENDATARIO**", 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 rústica, ubicado en Cantón El Zapote, entre el Estero de Jaltepeque y el Océano Pacífico, Lote Dos-C, jurisdicción de Zacatecoluca, Departamento de La Paz, lugar conocido como "Rancho Petaluma", de una extensión superficial de SIETE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PUNTO CERO CUATRO METROS CUADRADOS, inscrito bajo la matrícula número: [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) PLAZO:** El plazo del arrendamiento es de **UN AÑO**, contado a partir del día **uno de enero del año dos mil veintitrés** y con vencimiento el día **treinta y uno de diciembre año dos mil veintitrés**. Es entendido que el plazo es prorrogable y en caso de que ambos contratantes manifiesten el deseo de continuar con el arrendamiento, deberán comunicarlo por escrito por lo menos con **treinta días** de anticipación al vencimiento del plazo original y que el arrendatario haya cumplido con todas las obligaciones contractuales. Es entendido que el plazo es prorrogable por el mismo período y se dará por finalizado al momento de concretarse la permuta de este inmueble por otro propiedad del Ministerio de la Defensa Nacional. **III) PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es de **TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$32,400.00)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación del Servicio al Valor Agregado (IVA), y será cancelado por medio de **DOCE CUOTAS** fijas, anticipadas y sucesivas de **DOS MIL SETECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$2,700.00)**, 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 de la 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. 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 a la Unidad de Negocios INMOIPSA, los documentos que amparen dichos pagos. **IV) DESTINO DEL ARRENDAMIENTO:** El Arrendatario destinará el inmueble arrendado exclusivamente para alojar personal de la Fuerza Armada, Fuerza Naval, y no le será permitido usarlo para fines distintos a menos que el Arrendante consienta previamente por escrito. **V) PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS E IMPUESTOS MUNICIPALES:** Será por cuenta del Arrendatario el pago de los servicios de agua potable, energía eléctrica, y las tasas municipales de la vivienda, siendo estas las correspondientes al alumbrado público de la calle y servicio de tren de aseo, disposición final y contribución especial, obligándose el Arrendatario a remitir al Arrendante mensualmente copias de los recibos debidamente cancelados. Así mismo, si el Arrendatario instala el servicio de teléfono e internet, será responsabilidad exclusiva del Arrendatario realizar los pagos, sin responsabilidad para el Instituto. La cuota mensual de arrendamiento no incluye ninguno de estos conceptos. **VI) OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:** El Arrendatario se obliga a: **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 quedará a favor del Arrendante y sin obligaciones 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 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; **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; y **j)** Devolver el inmueble arrendado en el mismo buen estado en lo que lo recibe. **VII) 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. **VIII) TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO:** Ambas partes podrán dar por terminado el presente Contrato, cuando así lo acordaren mutuamente. **IX) PENALIZACIÓN 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. **X) DOMICILIO ESPECIAL:** Para los efectos legales del presente contrato, los contratantes señalamos como domicilio especial el de la ciudad de San Salvador, a cuyos tribunales nos sometemos, y en caso de acción Judicial este documento servirá de base para ejercer las acciones legales necesarias y faculta al IPSFA para que designe depositario de los bienes que se le embarguen, a quien releva de la obligación de rendir fianza. **XI) AUTORIZACIÓN.** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la autorización de Gerencia General de fecha doce de enero del año dos mil veintitrés, marginación contenida en Oficio número CERO CERO CUATRO SEIS, de fecha cinco de enero de dos mil veintitrés. Así nos expresamos, en fe de lo cual firmamos el presente contrato en duplicado, quedando un original en poder de cada una de las partes, en la ciudad de San Salvador, a los veintiséis días del mes



de enero de dos mil veintitrés." Y yo, el Notario Doy Fe: de ser **AUTENTICAS** 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 cuatro 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.**



JUAN ANTONIO CALDERÓN GONZÁLEZ  
CONTRALMIRANTE  
APODERADO DE IPSFA



MINISTERIO DE LA DEFENSA NACIONAL  
REPUBLICA DE EL SALVADOR EN LA AMÉRICA CENTRAL  
VICEMINISTRO  
ENNIO ELVIDIO RIVERA AGUILAR  
CNEL. Y LIC.  
VICEMINISTRO DE LA DEFENSA NACIONAL



MANUEL ANGEL SERRANO MEJIA  
NOTARIO  
REPUBLICA DE EL SALVADOR





