



CONTRATO N° 4/2012

**NOSOTROS: YANCI GUADALUPE URBINA GONZALEZ**, mayor de edad, Máster en Ciencias Políticas, del domicilio de Antiguo Cuscatlán, departamento de La Libertad, con Documento Único de Identidad número . Presidenta de la DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR, Institución descentralizada del Gobierno de la República de El Salvador, con personalidad jurídica y patrimonio propio, con autonomía en lo administrativo y presupuestario, con número de Identificación Tributaria

en este acto actuando en nombre y representación de la referida Institución, según acuerdo número quinientos setenta y nueve emitido por el señor Presidente de la República, Carlos Mauricio Funes Cartagena, el doce de diciembre de dos mil once, mismo que fue publicado en el Diario Oficial número doscientos treinta y cuatro tomo trescientos noventa y tres, de fecha catorce de diciembre de dos mil once, a la que en el transcurso del presente instrumento se le denominará "**LA CONTRATANTE**" o "**LA DEFENSORIA**"; y por otra parte **ELIAS CARLOS SACA TUEME**, mayor de edad, empresario industrial, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad

. actuando en nombre y representación, en mi calidad de Administrador Único de la Sociedad DEIKA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse DEIKA, S.A. DE C.V., sociedad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce guión cero treinta mil quinientos noventa y nueve guión ciento seis guión cuatro, tal como lo compruebo con: a) Fotocopia de Escritura Pública de Constitución de Sociedad, otorgada ante los oficios del Notario Antonio Linqui Velásquez, el día tres de mayo de mil novecientos noventa y nueve, en la cual constan todos los estatutos que rigen a la sociedad, entre ellos la cláusula XXVIII que se refiere a que la Representación Legal, judicial y extrajudicial de la sociedad y el uso de la firma social corresponderá al Director Administrador Único, quien está ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; inscrita dicha escritura en el Registro de Comercio al número veintinueve del Libro un mil cuatrocientos cuarenta y dos del Registro de Sociedades el día veinticinco de mayo de mil novecientos noventa y nueve; b) Fotocopia certificada de Credencial de elección de Administrador Único Propietario y suplente, celebrada el veinte de marzo de dos mil nueve, inscrita en el Registro de Comercio al número sesenta y ocho del Libro dos mil cuatrocientos nueve del Registro de Sociedades, el día quince de abril de dos mil nueve, en la que consta que fui elegido Administrador Único Propietario de la sociedad, para un período de cinco años o hasta nueva elección. Dicha sociedad en adelante se denominará "**LA ARRENDANTE**" y en los caracteres dichos, MANIFESTAMOS: Que hemos acordado otorgar y en efecto otorgamos el presente contrato de ARRENDAMIENTO DE UN INMUEBLE donde funcionará la Dirección del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor. El cual se regirá por las cláusulas que a continuación se detallan: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** La sociedad Arrendante es usufructuaria para un plazo de veinte años prorrogables, de un inmueble urbano, denominado "Edificio Montecristo" ubicado en Paseo General Escalón, entre Avenida Manuel Enrique Araujo y Sesenta y Nueve Avenida Sur, Colonia

0000030

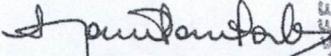
41

Escalón, identificado como parcela catastral número trescientos trece, tal como lo compruebo con: 1) Testimonio de Escritura Pública de Constitución de Usufructo gratuito del inmueble objeto del arrendamiento, otorgada ante los oficios del Notario Rosalío Tóchez Zavaleta, en la ciudad de San Salvador a las nueve horas del día veinticuatro de Noviembre del año dos mil diez, para el plazo de veinte años renovables, a favor de la sociedad Arrendante, en la que consta que en su calidad de usufructuaria puede contratar arrendamientos como el presente. **II.** Que del inmueble antes relacionado, la arrendante entrega en arrendamiento a la arrendataria, los locales comerciales identificados con los números CUATRO y CINCO, que forman un solo cuerpo, los cuales se encuentran dotados de sus correspondientes instalaciones para los servicios de energía eléctrica, agua potable, cuatro baños, cuatro equipos de aire acondicionado de sesenta mil BTU cada uno, completamente nuevos, quedando en el entendido en que será por cuenta de la arrendataria, todos los gastos de mantenimiento y conservación de los mismos; cuatro estacionamientos ubicados al frente de dichos locales y cinco estacionamientos ubicados en el edificio denominado "Torre Montecristo"; por otra parte el representante de la arrendataria, recibe a su entera satisfacción los locales relacionados, junto con sus equipos y estacionamientos detallados, habiendo quedado entendido, que no podrá darle al bien arrendado, fines diferentes a los de funcionamiento de oficinas institucionales. **III. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Por el Arrendamiento del Inmueble en mención, se establece un monto de **SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$60,000.00) con IVA incluido**, y será cancelado en cuotas mensuales de CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$5,000.00). El trámite de pago se realizara mediante entrega de factura en los locales arrendados y cuyo pago deberá ser depositado en el Banco en la cuenta bancaria a favor de la Sociedad DEIKA, S.A. DE C.V. **IV. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato será de doce meses desde el uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil doce, ambas fechas inclusive. **V. ASIGNACION PRESUPUESTARIA:** La Defensoría del Consumidor pagará al Contratista el valor del contrato de acuerdo a las cifras presupuestarias vigentes para el presente año. **VI. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** la arrendataria se obliga a lo siguiente: a) Será responsabilidad de la Arrendataria el pago de los servicios básicos que se reciban en el inmueble; b) No subarrendar el inmueble objeto de este Contrato; c) No efectuar modificaciones en el inmueble sin previa autorización escrita de la Arrendante, y queda convenido que las instalaciones y mejoras que se efectúen en el inmueble con autorización de la arrendante serán propiedad de la Defensoría del Consumidor, pudiendo retirarlas en el transcurso o al vencimiento del plazo original o de sus prórrogas. En caso que el retiro de las instalaciones o mejoras ocasionare deterioro al inmueble arrendado, la Arrendataria se obliga a efectuar a su costa las reparaciones necesarias para dejar dicho inmueble en el estado en que lo recibió; d) Reparar por su cuenta cualquier desperfecto o daño en el inmueble ocasionado por el personal de la Defensoría o usuarios; y a efectuar reparaciones locativas necesarias debidas al mal uso del inmueble; e) No mantener en el inmueble arrendado sustancias inflamables, explosivas corrosivas o fétidas; f) Conservar y devolver el inmueble en las mismas condiciones en que se recibe, excepto en cuanto al desgaste ocasionado por el uso normal del mismo, cuya reparación es responsabilidad de la arrendatario; g) Cancelar el canon de arrendamiento en las condiciones establecidas en el romano III de este instrumento. **VII. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** El Arrendante se obliga a: a) Entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos como son agua, luz, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funcionará; b) Realizar las reparaciones de losa, instalaciones eléctricas, tuberías de aguas negras,

agua potable y/o cualquier otro desperfecto que por el transcurso del tiempo o el uso normal del inmueble se haya deteriorado. **VIII. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el administrador de contrato, será la licenciada Ana Maria de Jovel, Directora del Centro de Solución de Controversias. **IX. PROHIBICION DE CESION:** Queda expresamente prohibido a la Arrendante traspasar o ceder a cualquier título los derechos y obligaciones que emanan del presente contrato. La trasgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del contrato. **X. EXTINCIÓN.** Este contrato se extinguirá por incumplimiento a las condiciones y obligaciones del mismo. **XI. OTRAS ESTIPULACIONES.** Ambas partes contratantes quedan obligadas a: a) respetar el presente contrato mientras esté vigente, inclusive los usufructuantes propietarios del inmueble y aquellos a quienes se transfiera a título lucrativo u oneroso el derecho del Arrendante y estará obligado a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, etc. del inmueble motivo del arrendamiento; b) Si cambiare de dueño el referido inmueble, el pago de arriendo se hará al nuevo propietario, a partir de la fecha en que este presente al Arrendatario, Escritura Pública de Compraventa debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo; c) Si la Arrendante no diere cumplimiento a lo establecido en la cláusula VI, el arrendatario se reserva el derecho de hacer tales reparaciones por su cuenta, previa notificación por escrito y aceptación del arrendante; y deducir el valor de las mismas de los cánones del arrendamiento o desocupar el inmueble, haciendo responsable a la Arrendante por los perjuicios de cualquier naturaleza que esta situación pudiera ocasionar a la Defensoría del Consumidor. **XII. MODIFICACION, AMPLIACION O PRORROGA.** De común acuerdo, el presente contrato podrá ser modificado y/o ampliado en cualquiera de sus partes, o prorrogado en su plazo de conformidad con la Ley, siempre y cuando concurra una de las siguientes situaciones: a) Por motivos de caso fortuito o fuerza mayor, b) cuando existan nuevas necesidades, c) cuando surjan causas imprevistas. En tales casos la arrendataria emitirá la correspondiente resolución de modificación, ampliación o prórroga del Contrato la cual una vez firmada y aceptada por el arrendante, permitirá acreditar la obligación contractual resultante de dicha ampliación, modificación o prórroga, juntamente con este instrumento. Si a la finalización del presente contrato alguna de las partes contratantes desiste de prorrogar el arrendamiento objeto del presente contrato, deberá notificarlo por escrito a la otra parte por lo menos con treinta días de anticipación a la finalización del plazo del presente contrato. **XIII. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forman parte de este Contrato y se tiene por incorporado al mismo, con plena aplicación en lo que no se oponga al presente contrato, la Oferta del Servicio de arrendamiento presentada por el Arrendante. **XIV. SOLUCION DE CONTROVERSIAS.** La Arrendante y la Arrendataria harán todo lo posible por resolver en forma amistosa, mediante negociaciones directas por medio de sus representantes y delegados debidamente acreditados, los conflictos o desacuerdos que surjan entre ellos en virtud o con relación al presente contrato, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso, todo siempre en concordancia con lo dispuesto en la legislación aplicable. **XV. TERMINACION BILATERAL.** Las partes contratantes podrán dar por terminado bilateralmente el presente contrato, por convenir a los intereses de ambas partes, debiendo en tal caso emitirse la resolución de terminación correspondiente. **XVI. JURISDICCION Y LEGISLACION APLICABLE.** Para los efectos jurisdiccionales de este contrato, las partes se someten a la legislación vigente de la República de El Salvador, cuya aplicación se realizará de conformidad con lo establecido en el artículo cinco de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad, a la competencia de

cuyos tribunales se someten. Será depositaria de los bienes que se embarguen, la persona que la arrendataria designe, a quien releva de la obligación de rendir fianza. **XVII. NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que deba o pueda darse en virtud de este Contrato se dará por escrito y se entregará en forma personal o por medio electrónico o fax, siempre que se deje constancia fehaciente de su recepción. Las partes contratantes señalamos para recibir notificaciones las direcciones y medios electrónicos siguientes: Para la Arrendataria : Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Plan de La Laguna, Calle Circunvalación N° 20, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Teléfono 2526-9043 y Fax 2526-9047; correo electrónico: uaci@defensoria.gob.sv; y para el Arrendante:

teléfono \_\_\_\_\_ y el correo electrónico: \_\_\_\_\_ nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos el mismo, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los diecinueve días del mes de enero de dos mil doce.

  
Licda. Yanci Guadalupe Urbina González  
Presidenta.  
Defensoría del Consumidor.



Sr. Elías Carlos Saca Tueme.  
Arrendante.

41

40