



CONTRATO N° 6/2012

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 HILDA MARGARITA BALLESTEROS DE ZABLAH, mayor de edad, ama de casa, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad _____ y número de Identificación Tributaria _____

actuando en mi calidad de titular del derecho de usufructo sobre el Inmueble ubicado en setenta y siete Avenida Norte, número quinientos catorce, Colonia Escalón, San Salvador, tal como se comprueba mediante Escritura Pública de Donación emitida ante los oficios del notario Giancarlo Angelucci Silva, el día siete de julio de dos mil cinco; inscrita el veintiséis de octubre de dos mil cinco en el Centro Nacional de Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Primera Sección del centro, mediante el sistema de Folio Real automatizado bajo la Matrícula N° 60175531-00000, con un área de 700.0000 metros cuadrados, ubicada en lote N° S/N Block 54 Hacienda San Diego, Barrio El Calvario, 77 Avenida Norte B, San Salvador en el asiento dos; en adelante "**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 de Vigilancia de Mercado de la Defensoría del Consumidor, mediante el proceso de libre gestión, el cual se regirá por las cláusulas que a continuación se detallan: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente instrumento es el de contratar el arrendamiento de un inmueble de 1,000 metros de construcción, ubicada en 77 Avenida Norte, número quinientos catorce, Colonia Escalón, San Salvador, en donde funcionará la Dirección de Vigilancia de Mercado de la Defensoría del Consumidor. El inmueble antes relacionado, se encuentra dotado de sus correspondientes instalaciones para los servicios de energía eléctrica, agua potable, siete baños, cuenta con seis habitaciones en el primer nivel de las cuales dos tienen aire acondicionado central, en el según nivel cuenta con cinco habitaciones pequeñas y dos espacios libres; cinco equipos de aire acondicionado tipo minisplit, quedando en el entendido en que será por cuenta a arrendataria, todos los

000015

Q

gastos de mantenimiento y conservación de los mismos; quince estacionamientos ubicados al frente del local; por otra parte la arrendataria, recibe a su entera satisfacción el local, 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.

II. PRECIO Y FORMA DE PAGO. Por el Arrendamiento del Inmueble en mención, se establece un canon de **SESENTA Y SIETE MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$67,800.00) con IVA incluido**, y será cancelado en cuotas mensuales de **CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 5,650.00)**. El trámite de pago se realizará los primeros quince de cada mes, mediante entrega de factura por parte del arrendante en el local arrendado y cuyo pago deberá ser depositado en el Banco en la cuenta bancaria a favor de Hilda Margarita Ballesteros de Zablah, comprometiéndose la arrendante a devolver el día 16 de cada mes el quedan cuando se haya efectuado el depósito.

III. 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.

IV. ASIGNACION PRESUPUESTARIA: La Defensoría del Consumidor pagará al Contratista el valor del contrato de acuerdo a las cifras presupuestarias vigentes para el presente año.

V. 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 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 arrendante; g) Cancelar el canon de arrendamiento en las condiciones establecidas en el romano III de este instrumento.

VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE: El Arrendante se obliga a: a) Entregar el inmueble y equipos 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.

VII. ADMINISTRADOR DE 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 el Director o Directora de Vigilancia de Mercado.

VIII. 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.

IX. EXTINCIÓN. Este contrato se extinguirá por incumplimiento a las condiciones y obligaciones del mismo.

X. OTRAS ESTIPULACIONES.

Ambas partes contratantes quedan obligadas a: a) respetar el presente contrato mientras esté vigente, inclusive los usufructuarios 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. **XI. 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. **XII. 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. **XIII. 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. **XIV. 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. **XV. 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. **XVI. 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

000014

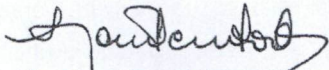
11

electrónico: uaci@defensoria.gob.sv; y para el Arrendante:

teléfono

y el correo electrónico:

Así 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.



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



Sra. Hilda Margarita Ballesteros de Zablah
Arrendante.

8/1/12

(1)