



"Sobre el presente documento se elaboró una versión pública, de conformidad al Art. 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública (LAIP), protegiendo los datos personales de las partes que intervinieron en el presente proceso; así como datos confidenciales, según lo establecido en el artículo 6 letras "a" "f" y, 24 de la LAIP,"

CONTRATO N° 7/2019

NOSOTROS: RICARDO ARTURO SALAZAR VILLALTA, de _____ años de edad, Licenciado en Economía, del domicilio de _____ departamento de _____ con Documento Único de Identidad número _____ en este instrumento actuando en nombre y representación en mi calidad de Presidente 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 cero seis uno cuatro - ciento ochenta mil ochocientos cinco - ciento uno - cuatro, calidad acreditada con el acuerdo número doscientos cuarenta y dos emitido por el señor de Presidente de la República, Salvador Sánchez Cerén, el treinta de abril de dos mil dieciocho publicado en el Diario Oficial número setenta y ocho, tomo cuatrocientos diecinueve, de esa misma fecha, mediante el cual se me nombró en tal calidad por un nuevo período legal e funciones de cinco años a partir del dos de mayo del dos mil dieciocho; y, en el transcurso del presente instrumento me denominaré , "LA ARRENDATARIA" o "LA DEFENSORIA"; y por otra parte **ELIAS CARLOS SACA TUEME**, de _____ años de edad, empresario industrial, del domicilio de la ciudad y departamento _____ con Documento Único de Identidad _____ y Número de Identificación Tributaria _____ 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 _____ con Número de Identificación _____ tal como lo compruebo con: a) Fotocopia certificada del testimonio de Escritura Pública de Constitución de Sociedad, otorgada ante los oficios del Notario _____, el día tres de mayo de mil novecientos noventa y nueve, inscrita al número _____ del Registro de Sociedades, del Registro de Comercio el día veinticinco 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 indica 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; b) fotocopia certificada de Escritura Pública de Modificación al pacto social, otorgada ante los oficios del Notario _____ el día cuatro

000035

Saca

de junio de dos mil doce, e inscrita en el Registro de Comercio al número
del Registro de Sociedades, el diecisiete de julio de dos mil doce; c)
Fotocopia certificada de Credencial de elección de Administrador Único Propietario y suplente,
celebrada el veinte de marzo de dos mil catorce, inscrita en el Registro de Comercio al número
del Registro de Sociedades, el día tres de
abril de dos mil catorce, en la que consta que resulté nombrado Administrador Único Propietario
de la sociedad, para un período de cinco años o hasta nueva elección y en consecutivo me
denominare "**LA ARRENDANTE**", y en los caracteres dichos, otorgamos el presente **CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO**, el cual se registrá por el derecho común, tal como lo dispone el artículo 24 de la
Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública (LACAP), y a las cláusulas que
a continuación se detallan: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** La arrendante se compromete a favor de la
Defensoría a entregar en calidad de arrendamiento un inmueble del cual su representada es
usufructuaria, ubicado en Paseo General Escalón, entre Avenida Manuel Enrique Araujo y Sesenta
y Nueve Avenida Sur, Colonia Escalón, identificado como parcela catastral número trescientos
trece, que consta de dos locales comerciales identificados con los números 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, cuatro estacionamientos ubicados al frente de
dichos locales y cinco estacionamientos ubicados en el edificio denominado "Torre Montecristo".
El derecho de Usufructo lo demuestro mediante la fotocopia certificada de la Escritura de
Constitución de Usufructo gratuito del inmueble objeto del arrendamiento, otorgada ante los
oficios del Notario 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 prorrogables,
inscrita en el sistema de Folio Real Automatizado bajo la matrícula La
arrendataria recibe los locales relacionados, junto con sus equipos y estacionamientos detallados,
donde funcionará el Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor,
entendiendo que no podrá darle al bien arrendado, fines diferentes a los de funcionamiento de
oficinas institucionales. **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La arrendataria se compromete a pagar a la
arrendante en concepto de precio por el arrendamiento del inmueble la cantidad de **SESENTA Y
NUEVE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$69,000.00)** el cual incluye el Impuesto
a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y será pagado en 12
cuotas mensuales de **CINCO MIL SETECIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE
AMÉRICA (\$5,750.00)** cada una, según el siguiente procedimiento: treinta días después de que la
arrendante presente la factura de consumidor final en el Centro de Solución de Controversias, en
donde se elaborará un acta de recepción por el servicio proporcionado, la cual será firmada por

Paul

ambas partes; posteriormente, la factura será remitida a la Unidad Financiera Institucional, donde emitirán el Quedan correspondiente, los cuales serán entregados únicamente a la persona que la arrendante designe mediante carta, mientras se tramita el respectivo depósito en la cuenta a nombre de la Sociedad DEIKA, S.A.

DE C.V. De acuerdo con lo establecido en Oficio N° 8237, emitido por el Ministerio de Hacienda, del pago respectivo se hará la retención del 1%, que deberá ser reflejado en la factura de Consumidor final presentada. La arrendante se compromete a devolver el Quedan a más tardar el día 16 de cada mes luego de que se haya efectuado el depósito. **III. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato será de doce (12) meses contados a partir del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, pudiendo prorrogarse por períodos iguales o menores bajo las mismas condiciones, de acuerdo a la voluntad de las partes expresada mediante notas dirigidas a la arrendataria y la confirmación de aceptación de ésta. **IV. OBLIGACIONES DE LA ARRENDANTE:** La arrendante se obliga a: a) entregar el inmueble objeto del arrendamiento en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos como agua, luz, teléfono, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funciona; b) Realizar las reparaciones de loza, 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; c) la arrendante es responsable de los pagos relativos a impuestos de la Alcaldía; y d) Efectuar por su cuenta las reparaciones que deban hacerse al inmueble y que provengan de daños causados al inmueble por manifestaciones, tumultos, movimientos sísmicos o aglomeraciones de personas en los cuales la Arrendataria no tenga ninguna participación directa o indirecta. **V. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** La Defensoría se obliga a pagar a la arrendante el precio acordado en la forma establecida en la cláusula II de este contrato, y a cumplir las siguientes condiciones: a) pagar todos los gastos de mantenimiento y conservación del inmueble; b) Pagar los servicios básicos que se reciban en el inmueble; c) No subarrendar el inmueble objeto de este contrato; d) No efectuar modificaciones en el inmueble sin previa autorización escrita de la arrendante, entendiéndose que pertenecen a la Defensoría de Consumidor las instalaciones y mejoras que se efectúen en el inmueble pudiendo retirarlas en el transcurso o el vencimiento del plazo original o de sus prórrogas, e) Efectuar a su costa las reparaciones necesarias para dejar dicho inmueble en el estado en que lo recibió; f) Reparar cualquier desperfecto o daño en el inmueble ocasionado por el personal de la Defensoría o usuarios, siempre y cuando estos desperfectos provengan de la culpa, malicia, negligencia o mal uso; g) No mantener en el inmueble arrendado sustancias inflamables, explosivas corrosivas o fétidas; y h) Conservar y devolver el inmueble en las mismas condiciones en que se recibe, excepto las ocasionadas por el transcurso del tiempo y uso normal del inmueble. **VI.**

000034

Contrato 7/2019
Página 3 de 5

Raul

FUENTE DE FINANCIAMIENTO: La arrendataria hace constar que para cubrir el compromiso de este contrato se ha verificado la asignación presupuestaria correspondiente al año dos mil diecinueve.

VII. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y SUS ATRIBUCIONES: La Defensoría del Consumidor designa a el (la) Director(a) del Centro de Solución de Controversias como responsable de verificar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el presente contrato. **VIII.**

PROHIBICION DE CESIÓN: Queda expresamente prohibido a la arrendante traspasar o ceder a cualquier título las obligaciones que emanan del presente contrato. La transgresión de esta disposición dará lugar a la caducidad del mismo. **IX. CAUSALES DE EXTINCIÓN:** El presente contrato

se extinguirá por las siguientes causas: Por caducidad, por mutuo acuerdo entre las partes contratantes, y por las demás causas que se determinen legal y contractualmente, tal como la cesión de las obligaciones que emanan del presente contrato. **X. OTRAS ESTIPULACIONES.** Ambas

partes acuerdan especialmente: a) respetar el presente contrato y cualquiera de sus prórrogas mientras esté vigente y b) la arrendataria podrá hacer las reparaciones por su cuenta, previa notificación por escrito y aceptación de la arrendante, deduciendo el valor de las mismas del precio 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; c) La arrendataria podrá hacer modificaciones, alteraciones o mejoras tales como instalación de rótulos, pinturas, divisiones, instalaciones eléctricas, cambios de puertas, ventanas y

otros en el inmueble arrendado siempre y cuando la arrendante dé su consentimiento previamente y por escrito a la Defensoría del Consumidor; d) La arrendante no podrá incrementar el canon de arrendamiento establecido en el presente contrato de alquiler; y e) la arrendante no

podrá utilizar para sus fines o sacar provecho de los símbolos, nombres y conceptos asociados a la Defensoría del Consumidor. **XI. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O PRÓRRÓGA:** De común acuerdo el presente contrato podrá ser prorrogado, expresando su voluntad las partes mediante notas

dirigidas a la arrendataria y la confirmación de aceptación de ésta, entendiéndose que dichas prórrogas se harán bajo las mismas condiciones del presente contrato a menos que se emita una adenda del mismo, todo lo cual formará parte integral de este contrato. **XII. DOCUMENTOS**

CONTRACTUALES: Forma parte de este Contrato y se tiene por incorporado al mismo, La nota con fecha trece de diciembre de dos mil dieciocho, mediante la cual la arrendante aceptó la suscripción del presente contrato bajo las mismas condiciones suscritas con anterioridad. **XIII.**

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para resolver las diferencias o conflictos que surgieren durante la ejecución del presente contrato ambas partes harán todo lo posible por resolverlo en forma amistosa, mediante negociaciones directas por medio de sus representantes o delegados


debidamente acreditados, dejando constancia escrita en acta de los puntos controvertidos y de las soluciones en su caso, quedando expedito en todo caso el derecho de hacer uso de las vías

12046

Paul

legales correspondientes. **XIV. JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES:** La arrendante al suscribir el presente contrato queda sometida a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato y en forma subsidiaria a la LACAP, de conformidad al artículo 24 de la misma Ley. Asimismo, señalan como domicilio especial el de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XV. LUGAR PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:** Cualquier notificación que deba o pueda darse en virtud de este Contrato se hará por escrito y se entregará en forma personal o por medio electrónico o fax, siempre que se deje constancia fehaciente de su recepción. Para tal efecto la Defensoría señala sus oficinas y medios electrónicos siguientes: Edificio Defensoría del Consumidor, Plan de La Laguna, Calle Circunvalación, edificio 20, Antiguo Cuscatlán, teléfono 2526-9043 y correo electrónico: uaci@defensoria.gob.sv; y para la Arrendante: Portal Las Veraneras N° 48, Colonia San Benito, San Salvador, teléfono 2263-3975, fax 2263-3820; y el correo electrónico: e_saca@yahoo.com. 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, en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los veinticinco días del mes de enero de dos mil diecinueve.


Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalta
Presidente
Defensoría del Consumidor



Sr. Elías Carlos Saca Tueme
Administrador Único
DEIKA, S.A. DE C.V.

000033

Baila