



Contrato No. 8/2019

NOSOTROS: RICARDO ARTURO SALAZAR VILLALTA, de _____ 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 Presidente la República, Salvador Sánchez Cerén, el treinta de abril de dos mil dieciocho, publicado en el Diario Oficial número cuatrocientos diecinueve, de esa misma fecha, mediante el cual se me nombró en tal calidad por un nuevo período legal en funciones de cinco años a partir del dos de mayo de dos mil dieciocho; y, en el transcurso del presente instrumento me denominaré "LA ARRENDATARIA" o "LA DEFENSORÍA"; y por otra parte **JORGE RAÚL ANDRÉ RIVERA ERAZO**, de _____, empleado del domicilio de _____, con Documento Único de Identidad número _____ Número de Identificación Tributaria _____ actuando en mi calidad de propietario del cien por ciento de un inmueble de naturaleza urbana con un área de novecientos setenta y ocho punto cero cuatro cero cero metros cuadrados, situado en Final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de _____ departamento de _____ inscrito bajo el número de matrícula _____ del Registro de la propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Centro Nacional de Registros, lo que compruebo con la fotocopia certificada notarialmente de la certificación extendida el veintiséis de enero de dos mil dieciocho por la Registradora de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, Licenciada según la cual, respecto del inmueble anteriormente indicado me pertenecen los derechos consistentes en **a)** un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de derecho de Usufructo; **b)** un porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de derecho de nuda propiedad; **c)** un veinte

000029

Paula

por ciento (20%) de propiedad; **d)** un veinte por ciento (20%) de propiedad; y **e)** un veinte (20%) de propiedad, lo que totaliza el cien por ciento de propiedad de inmueble objeto de arrendamiento: así como también con las certificaciones notariales de los documentos siguientes: **a)** escritura pública de compra venta de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco ante los oficios de la notario _____ según la cual el señor Jorge Raúl Rivera Erazo adquirió el veinte por ciento de la propiedad del inmueble ubicado en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, Jurisdicción de _____, **asiento 2** que fue traspasado por herencia en fecha dos de junio de dos mil catorce al señor Jorge Raúl André Rivera Erazo según matrícula _____ inscrita por la Registradora de la Primera Sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Licenciada

b) escritura pública de compra venta de fecha dieciséis de febrero de dos mil cinco ante los oficios de la notario A _____ según la cual el señor Jorge Raúl Rivera Erazo adquirió el derecho proindiviso del usufructo equivalente al veinte por ciento sobre el usufructo del inmueble ubicado en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de San Salvador, **asiento 3**, que fue traspasado por herencia e fecha dos de junio de dos mil catorce al señor Jorge Raúl André Rivera Erazo según matrícula _____ inscrita por la Registradora de la Primera Sección del Centro del Registro de la

Propiedad Raíz e Hipotecas, Licenciada _____ c) escritura pública de compra venta de fecha diecisiete de febrero de dos mil cinco ante los oficios de la notario Ana Coralía Martínez Ferrer, según la cual el señor Jorge Raúl Rivera Erazo adquirió el veinte por ciento de la propiedad del inmueble ubicado al final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de _____ asiento 4, que fue traspasado por herencia en fecha veinte de junio de dos mil catorce al señor Jorge Raúl André Rivera Erazo, según matrícula _____ inscrita por la Registradora de la Primera Sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, licenciada

d) escritura pública de compra venta de fecha diecisiete de febrero de dos mil cinco ante los oficios de la notario _____ según la cual el señor Jorge Raúl Rivera Erazo adquirió el veinte por ciento de la propiedad proindiviso del inmueble ubicado en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de _____ **asiento 5** que fue traspasado por herencia en fecha dos de junio de dos mil catorce al señor Jorge Raúl André Rivera Erazo según matrícula _____ inscrita por la Registradora

y **e)** escritura pública de compra venta de fecha diez de septiembre de dos mil cinco ante los oficios de la notario _____, según la cual el señor Jorge Raúl Rivera

Paula

Erazo adquirió el cuarenta por ciento del derecho proindiviso de la nuda propiedad del inmueble ubicado al final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de San Salvador, **asiento 6**, que fue traspasado por herencia en fecha dos de junio de dos mil catorce al señor Jorge Raúl André Rivera Erazo según matrícula _____ inscrita por la Registradora de la Primera Sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Licenciada _____

: que en adelante me denominaré "**EL ARRENDANTE**", y en los caracteres dicho otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se regirá 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 continuación se detalla: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante se compromete a favor de la Defensoría a entregar en calidad de arrendamiento un inmueble de tres niveles con un área de construcción de 416.08 m², en donde funcionarán el Laboratorio de Contenido Neto, Tribunal Sancionador, y la Unidad de Planificación y Calidad de la Defensoría del Consumidor. **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** La arrendataria se compromete a pagar al arrendante en concepto de precio total por el arrendamiento del inmueble la cantidad de **CUARENTA Y DOS MIL TREINTA Y SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$42,036.00)** el cual incluye el Impuesto a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio (IVA) y será pagado en doce (12) cuotas mensuales de **TRES MIL QUINIENTOS TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$3,503.00)** según el siguiente procedimiento: treinta días después de que la arrendante presente la factura de consumidor final al (la) Director (a) de Vigilancia de Mercado de La Defensoría del Consumidor, en donde se elaborará un acta de recepción por el servicio proporcionado, la cual será firmada por ambas partes; posteriormente la factura o recibo será remitida a la Unidad Financiera Institucional, donde emitirán el Quedan correspondiente, el cual será entregado únicamente a la persona que la contratista designe mediante carta, mientras se tramita el respectivo depósito en el _____ Sociedad Anónima a la

_____ a favor del arrendante, comprometiéndose la arrendante a devolver el Quedan a más tardar el día 16 de cada mes luego de que se haya efectuado el depósito al arrendante. De acuerdo con lo establecido en Oficio No. 8237, emitido por el Ministerio de Hacienda, del pago respectivo se hará la retención del 1% que deberá ser reflejado en el recibo o en la factura de Consumidor Final presentada. **III. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato será de un (1) año a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil diecinueve, pudiendo prorrogarse por períodos iguales

Paula

000028

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 DEL ARRENDANTE: La arrendante se obliga a: **a)** Entregar a la Defensoría del Consumidor un inmueble de tres niveles con un área de construcción de 978.0400 m² ubicado en Final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador en donde funcionarán las oficinas del Laboratorio de Contenido Neto de la Dirección de Vigilancia de Mercado, Tribunal Sancionador y la Unidad de Planificación y Calidad de la Defensoría del Consumidor, distribuido de la siguiente manera: I) primer nivel: Estacionamiento interno para cuatro (4) vehículos, con techo, con base de piso normal: área para la vigilancia con su propio baño con doble acceso hacia el segundo nivel II) Segundo nivel: acceso por medio de gradas de concreto con sus pasamanos, una sala de espera, tres (3) habitaciones con divisiones de concreto con sus áreas para guardar archivo, un área de cocina amueblada, un espacio para oficina con puerta de vidrio, patio interior, piso de cerámica terrazo, ocho (8) baños, espacio abierto que conecta con la cocina, tres (3) espacios para bodega, dos (2) habitaciones individuales que no cuentan con espacio para guardar archivo; salón de usos múltiples con capacidad para 50 personas, área de piscina y jardín; III) Tercer nivel: una (1) habitación con división de madera con su propio baño, una (1) habitación abierta con su propio baño el cual posee alfombra con su terraza. El inmueble no posee ningún aire acondicionado. Por su parte la arrendataria recibe a su entera satisfacción el inmueble en mención, habiendo quedado entendido, que no podrá darle al bien arrendado, fines diferentes a los de funcionamiento de oficinas institucionales; **b)** equipamiento de energía eléctrica de 110v y 220v, baños individuales decorados con azulejos de cerámica y equipados con lavamanos, inodoro; **c)** entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos como agua potable y drenajes de aguas negras y aguas lluvias; **d)** efectuar 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 indirecta; **e)** realizar las reparaciones de loza, instalaciones eléctricas, tuberías de aguas negra, agua lluvia, agua potable, reparaciones de techos por filtraciones que se produzcan durante la época de invierno y/o del portón de acceso vehicular, así como de cualquier otro desperfecto que por el transcurso del tiempo o el uso normal el inmueble se haya deteriorado; **f)** de los gastos provenientes de jardinería y mantenimiento de la casa, los cuales deben realizarse al menos

Pauli.

dos veces al mes así como también aquellos provocados por los deterioros provenientes del tiempo y uso legítimo, o de fuerza mayor o caso fortuito o de la mala calidad; **g)** el arrendante es responsable de los pagos relativos a tributos de la Alcaldía Municipal correspondiente; y **h)** a realizar los trámites administrativos y los gastos asociados a los mismos, para instalar y/o desinstalar el transformador proporcionado por la arrendataria **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 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, entendiéndose que pertenecen a la Defensoría del 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. En caso que el retiro de las instalaciones o mejoras ocasionaren 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 siempre y cuando, éstos desperfectos provengan de la culpa, malicia, negligencia o mal uso; **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, por lo que al terminar el contrato deberá devolverlo tal cual fue entregado, excepto las ocasionadas por el transcurso del tiempo y uso normal del inmueble; **g)** a proporcionar el transformador respectivo para la utilización del inmueble, siendo a la cuenta de la arrendante la realización de los trámites administrativos y los gastos generados del mismo para su instalación y/o desinstalación, según el caso. **VI. 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 al (la) Director (a) de Vigilancia de Mercado de la Defensoría del Consumidor como responsable de verificar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el presente contrato. **VIII. PROHIBICIÓN DE CESIÓN:** Queda expresamente prohibido a la arrendante traspasar o ceder a cualquier título las obligaciones que emanan del presente contrato. La trasgresión 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

000027

Contrato 8/2019
Página 5 de 7

Paula

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; b) la arrendataria podrá hacer las reparaciones por su cuenta, previa notificación por escrito y aceptación del 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 el arrendante dé su consentimiento previamente y por escrito a la Defensoría del Consumidor; d) El arrendante no podrá incrementar el canon de arrendamiento establecido en el presente contrato salvo pacto en contrario; y, e) el 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 PRÓRROGA:** 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, con plena aplicación en lo que no se oponga la presente contrato, la nota de fecha 13 de diciembre de 2018 suscrita por la Doctora Diana Verónica Burgos de Montoya, Directora de Vigilancia de Mercado de esta institución mediante la cual manifiesta al arrendante el interés de mantener el contrato de arrendamiento de este inmueble, entendiéndose bajo las mismas condiciones ya pactadas, la cual fue suscrita en calidad de aceptación por el arrendante señor Jorge Raúl André Rivera Erazo. **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 legales correspondientes. **XIV. JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES:** La arrendante al suscribir el presente contrato queda sometida a las Leyes de la

Paulo

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, 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:

y el correo electrónico:

Así nos expresamos los comparecientes, quienes interesados y conscientes de los términos y efecto legales del presente contrato, ratificamos su contenido, en fe de lo cual firmamos en la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los dieciséis días del mes de enero de dos mil diecinueve.


Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalón
Presidente
Defensoría del Consumidor



Señor Jorge Raúl André Rivera Erazo
Arrendante

000026

Raul