



"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."

DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

CONTRATO N° 12/2023

NOSOTROS: RICARDO ARTURO SALAZAR VILLALTA, de
en del domicilio 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 la certificación de Acuerdo Ejecutivo número
cincuenta y cinco, emitida por el señor Secretario Jurídico de la Presidencia, licenciado Conan
Tonathiu Castro en fecha once de junio de dos mil diecinueve, donde consta que mediante el
Acuerdo Ejecutivo número cincuenta y cinco, dado por el señor Presidente de la República, don
Nayib Armando Bukeje Ortiz, en Casa Presidencial, en la ciudad de San Salvador, a los diez días
del mes de junio de dos mil diecinueve, que se me nombró como Presidente de la Defensoría del
Consumidor, a partir del día once de junio de dos mil diecinueve, para terminar período legal de
funciones que finaliza el primero de mayo de dos mil veintitrés, publicado en el Diario Oficial
número ciento ocho, tomo número cuatrocientos veintitrés, de fecha once de junio de dos mil
diecinueve; y en el transcurso del presente instrumento me denominaré "LA ARRENDATARIA" o
"LA DEFENSORIA"; y por otra parte el señor de

Documento Único de Identidad número con
nombre y representación, en mi calidad de actuando en
legal de la sociedad J.R. RIVERA, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá
abreviarse J.R. RIVERA, S.A. DE C.V., sociedad del con
Número de Identificación Tributaria
; y apoderado Especial de de

del domicilio con Documento
Único de Identidad número ; siendo ambos
propietarios 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 c 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 extendida el
por el Registrador de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro,
Tomas Herrera García, según la cual, respecto del inmueble anteriormente indicado el dominio
está compuesto de la siguiente manera: a) un porcentaje del cien por ciento (100%) de derecho
de nuda propiedad inscrito a favor de la sociedad J.R. RIVERA, S.A. DE C.V.; y b) un porcentaje
del cien por ciento (100%) de derecho de Usufructo inscrito a favor de la señora
conocida por lo que totaliza el cien por ciento de
propiedad de Inmueble objeto de arrendamiento, calidad que compruebo con los documentos
siguientes: 1) Fotocopia certificada del testimonio de Escritura Pública de Constitución de
Sociedad, otorgada ante los oficios del Notario el
día Inscrita al número
del Registro de Sociedades, del Registro de Comercio el día

CONTRATO N° 12/2023
Página - 1 - de 5

Paula



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

en la cual constan todos los estatutos que rigen a la sociedad, entre ellos la cláusula **DECIMA SEGUNDA** que indica que la Administración y Representación Legal de la sociedad podrá estar confiada a una Junta Directiva o a un Administrador Único y la representación judicial y extrajudicial de la sociedad y uso de firma de la sociedad corresponderá al Director presidente de la Junta Directiva o Administrador Único Propietario, quien está ampliamente facultado para otorgar actos como el presente; la cláusula **VIGESIMA SEGUNDA** que establece que para el primer período de SIETE años, la administración de la sociedad estará a cargo de un Administrador Único y su respectivo suplente, en la que consta que fui nombrado en tal calidad para el primer período de siete años de dicha sociedad, el cual se encuentra vigente; 2) Fotocopia certificada de escritura pública de donación otorgada ante los oficios del notario con fecha

según la cual el señor DONA de manera gratuita e irrevocable el cien por ciento (100%) del DERECHO DE NUDA PROPIEDAD sobre el inmueble ubicada en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, Jurisdicción de San Salvador a favor de la sociedad J.R. RIVERA, S.A. DE C.V. y el cien por ciento (100%) del DERECHO DE USUFRUCTO a la señora inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro del departamento de San Salvador, el día

3) Fotocopia de Certificación extractada en cuanto a los derechos que corresponden sobre el inmueble ubicado en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, Jurisdicción de siendo que le pertenece a: a) J.R. RIVERA, S.A. DE C.V. con un porcentaje de 100% de NUDA PROPIEDAD sobre el inmueble descrito; b) a la:

conocida por con un porcentaje de 100% derecho de USUFRUCTO, según inscrita por el Registrador de la Primera Sección del Centro del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, de fecha

4) Fotocopia certificada de escritura pública de Poder Especial otorgada ante los oficios del notario con fecha donde la señora

otorga PODER ESPECIAL a favor del señor para que aclue conforme a las siguientes facultades: a) para que en su nombre otorgue y suscriba arrendamientos sobre el derecho de Usufructo que le corresponde sobre el inmueble ubicado en final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, Jurisdicción de ; b) para que realice el cobro de los cánones de arrendamiento, bajo facturas o créditos fiscales a nombre de la nuda propiedad del inmueble al sociedad J.R. RIVERA, S.A. DE C.V.; y c) Para que suscriba Declaraciones Juradas, ofertas de arrendamiento, y cualesquiera otro documento producto del arrendamiento del inmueble anteriormente relacionado, así como cualesquiera otro servicio necesario para beneficio del inmueble anteriormente indicado; d) Contrate Servicios de telefonía, Agua Potable, Energía Eléctrica, Seguridad y cualesquiera otro servicio necesario para beneficio del inmueble, de los que consta que me encuentro facultado para otorgar este contrato, y en el transcurso del presente instrumento me denominaré "EL ARRENDANTE", y en los caracteres dicho otorgamos el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se registrará por el derecho común, tal como lo dispone el art. 24 de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública -LACAP-, y las cláusulas que continuación se detallan: **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El arrendante se compromete a favor de la Defensoría a entregar en calidad de arrendamiento el inmueble antes relacionado,

c en donde funcionarían las oficinas del Tribunal Sancionador, Laboratorio de Cantidad de Producto en Preempacado de la Dirección de Vigilancia de Mercado, 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 CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

(\$44,748.00) el cual incluye el impuesto a la Tránsito de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicio (IVA) y será pagado por la Defensoría en cuatro (4) cuotas trimestrales, fijas de ONCE MIL CIENTO OCHENTA Y SIETE DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$11,187.00) según el siguiente procedimiento: EL ARRENDANTE remitirá a "LA DEFENSORÍA", en los primeros quince días después de iniciado el primer mes de arrendamiento de cada uno de los trimestres, la factura de consumidor final al (la) Presidente (a) del Tribunal Sancionador 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 Banco que designará la arrendante para lo cual deberá presentar declaración jurada en donde establezca el número de cuenta bancaria que designa para la realización de los pagos 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 veintitrés, pudiendo prorrogarse por períodos iguales o menores, bajo las mismas condiciones, de acuerdo a la voluntad de las partes expresada por escrito. IV. **OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** La arrendante se obliga a: a) Entregar a la Defensoría del Consumidor un inmueble ubicado en Final de la Séptima Calle Poniente y el Pasaje D, Jurisdicción de San Salvador, departamento de San Salvador en donde funcionan las oficinas del Tribunal Sancionador, Laboratorio de Cantidad de Producto en Preempacado de la Dirección de Vigilancia de Mercado y la Unidad de Planificación y Calidad de la Defensoría del Consumidor, distribuido de la siguiente manera:

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, uso para fines diferentes a los de funcionamiento de oficinas institucionales; b) equipamiento de energía eléctrica de 110v y 220v, azulejos de cerámica y equipados con 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 dos veces al mes así como también aquellos provocados por los deterioros

Paula



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

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 que fue instalado según contrato de arrendamiento referencia contrato 29/2018), en caso que corresponda. **V. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.** La Defensoría se obliga a pagar 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 ocasionen 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 tóxicas; 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 la 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, el cual fue instalado de conformidad con el contrato referencia no. 29/2018, en caso que corresponda. **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 veintitrés. **VII. DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y SUS ATRIBUCIONES:** La Defensoría del Consumidor designa al Presidente del Tribunal Sancionador 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 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; 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 de alquiler 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, modificado o ampliado, 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

Paula



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

a menos que se emita una acta 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 al presente contrato, la nota de oferta económica de fecha siete de diciembre de dos mil veintidós. 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 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:

departamento de

Así nos expresamos los comparecientes, quienes interesados 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 diecisiete días del mes de enero de dos mil veintidós.

Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalón
Presidente
Defensoría del Consumidor



J.R. RIVERA, S.A. DE C.V.

Paula