



## CONTRATO N° 5/2012

**NOSOTROS: ROGELIO ANTONIO CANALES CHAVEZ**, mayor de edad, abogado, del domicilio de San Salvador, con Documento Único de Identidad número . en mi calidad de Director Administrativo en funciones de la Defensoría del Consumidor, institución descentralizada del Gobierno de la República de El Salvador, con personalidad jurídica, patrimonio propio, con autonomía en lo administrativo y presupuestario, con Número de Identificación Tributaria de la Defensoría

en este contrato actuando en nombre y representación de la referida institución según Acuerdo número ciento ocho, emitido por la presidenta de la Defensoría del Consumidor, licenciada Yanci Guadalupe Urbina González, de fecha catorce de diciembre de dos mil once, en el cual se me designa para adjudicar las adquisiciones y contrataciones por Libre Gestión y se me faculta para firmar en el carácter en que actuó contratos como el presente en representación de la institución, y que en el transcurso del presente instrumento me denominaré **"EL CONTRATANTE"o"LA DEFENSORIA"**; y por otra parte **MARIO WILFREDO LOPEZ MIRANDA**, mayor de edad, estudiante, del domicilio de San Salvador, departamento de San Salvador, con Documento Único de Identidad

. actuando en mi calidad de apoderado especial de la sociedad INVERSIONES CENTROAMERICANAS, SOCIEDAD ANONIMA DE CAPITAL VARIABLE, que podrá abreviarse INVERSIONES CENTROAMERICANAS, S.A. DE C.V., sociedad salvadoreña, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria

y número de Tarjeta de Registro de contribuyente del Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios nueve mil seiscientos noventa y uno guión uno, tal como lo compruebo con: a) fotocopia certificada notarialmente de Testimonio de Poder Especial, otorgada ante los oficios del notario Julio Roberto Guerra Romero, el día veintiuno de marzo de dos mil once, e inscrita en el Registro de Comercio al número treinta y ocho del Libro un mil cuatrocientos cuarenta y dos del Registro de otros Contratos Mercantiles el día treinta y uno de marzo de dos mil once, por el señor Carlos Enrique Araujo Eserski en su calidad de Presidente de la Junta Directiva y Representante Legal de la Sociedad INVERSIONES CENTROAMERICANAS, S.A. DE C.V., a favor del señor Mario Wilfredo López Miranda, en donde se le faculta para firmar contratos como el presente. En dicho poder el notario autorizante dio fe de la existencia legal de la sociedad y de la personería con que actuó el señor Araujo Eserski. 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 oficina Regional de la Defensoría del Consumidor en San Miguel. **I. OBJETO DEL CONTRATO:** El objeto del presente instrumento es contratar el arrendamiento del local N° 3 ubicado en el primer nivel del Centro Comercial La Plaza en San Miguel, cuya área es de 157 metros cuadrados, en donde funcionará la oficina Regional de Oriente de la Defensoría del Consumidor, el cual es propiedad de la sociedad arrendante, según lo comprueba con fotocopia certificada

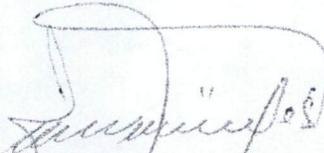
000045

notarialmente de Testimonio de Compraventa, otorgada ante los oficios del notario José Ricardo Chavarría Tablas, el día quince de junio de dos mil cinco, e inscrita el veintiocho de noviembre de dos mil cinco, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca de la Primera Sección de Oriente mediante el sistema de Folio Real automatizado bajo la matrícula 80077864-00000 en el asiento número cinco; **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO.** Por el Arrendamiento del Inmueble en mención, la Defensoría pagara el precio de **VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS DIECIOCHO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON DOCE CENTAVOS (\$23,418.12)** el cual incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y el mantenimiento, el cual será cancelado en doce (12) cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de Un mil novecientos cincuenta y un dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta y un centavos (\$1,951.51). La sociedad arrendante presentará a la Unidad de Adquisiciones y Contrataciones Institucional (UACI) de la Defensoría la factura de consumidor final; para que la UACI prepare el Acta de Recepción mensual, la cual será firmada y sellada a entera satisfacción por el Gerente de la Oficina Regional de Oriente; luego la Unidad Financiera Institucional le entregará al arrendante el respectivo Quedan. Con la factura, el arrendante deberá enviar nota en la cual se establezca nombre de la persona que será la encargada de tramitar el QUEDAN y retirar el CHEQUE. El pago respectivo se hará la retención del 1% según lo establecido en Oficio N° 8237, emitido por el Ministerio de Hacienda el cual deberá ser reflejado en la factura de Consumidor final presentada. El pago se efectuará 30 días posteriores al mes vencido. **III. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato será de doce meses contados a partir del uno de enero hasta el treinta y uno de diciembre de dos mil doce. Ambas fechas inclusive. **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 DEL CONTRATANTE:** Será responsabilidad del contratante: a) 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. Es entendido 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. En caso que el retiro de las instalaciones o mejoras ocasionare deterioro al inmueble arrendado, el Arrendatario 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, por lo que al terminar el contrato deberá devolverlo en las mismas, excepto las ocasionadas por el transcurso del tiempo y uso normal del inmueble se susciten; g) Cancelar el canon de arrendamiento en las condiciones establecidas en el romano II de este instrumento. **VI. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** El arrendante se obliga a) entregar el local número tres ubicado en el primer nivel centro comercial LA PLAZA, departamento de San Miguel, el cual incluye la reservación de 10 espacios para parqueo de los vehículos nacionales y del personal de la institución; b) entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funciones de los servicios básicos como son teléfono, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funcionará; c) realizar todas las reparaciones de desperfectos que por el transcurso del tiempo y el uso normal de inmueble se susciten. **VII. 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 el ingeniero Carlos Hurtado, gerente de la oficina Regional de Oriente. **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 transgresión 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 transfiere a título lucrativo u oneroso el derecho de la Arrendante, quien estará obligada a comunicar por escrito a la Defensoría y de forma inmediata cualquier circunstancia que modifique o afecte la propiedad del inmueble, tales como los casos venta, permuta, donación, traspaso, usufructo, 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 el Arrendante no diere cumplimiento a lo establecido en la cláusula V, 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 requisición; b) oferta del servicio del arrendamiento presentada por el arrendante. **XIII. SOLUCION DE CONTROVERSIAS.** El 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 la relación jurídica que emana del presente contrato, por convenir a los intereses de ambas partes, de conformidad al artículo noventa y tres, literal e) de la LACAP, 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, aplicable a la materia de que se trata el presente contrato. **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

000044

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 Nº 20, Antiguo Cuscatlán, La Libertad, Teléfono 2526-9043 y Fax 2526-9047; correo electrónico: uaci@defensoria.gob.sv; y para el Arrendante: ;  
teléfono ; 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. Rogelio Antonio Canales Chaves  
Director administrativo en funciones.  
Defensoría del Consumidor.



Sr. Mario López Miranda.  
Apoderado Especial.  
INVERSIONES CENTROAMERICANA, S.A. DE C.V.

EX-1000

