

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 diecinueve emitido por la presidenta de la Defensoría del Consumidor, Licenciada Yanci Guadalupe Urbina González, de fecha diecinueve 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 ARRENDATARIA"**; y por la otra **JIMMY ROBERT CASTILLO CAMPOS**, mayor de edad, abogado y notario, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, portador de su documento Único de Identidad número

actuando en mi calidad de Apoderado General Judicial Administrativo con Cláusula Especial, del señor Nixon Guillermo Salamanca Villalobos, personería que compruebo con Escritura Pública de Poder otorgado a las nueve horas del día veintinueve de enero de dos mil doce, ante mis oficios notariales a favor del licenciado César Emilio Guzmán Margarín y sustituido a mi favor el día treinta de enero de dos mil doce, en el cual se me ha facultado para otorgar y firmar en actos como el presente y que en adelante me denominaré **"EL 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 Gerencia Regional de la Defensoría del Consumidor en Occidente. **I. OBJETO DEL CONTRATO**: El objeto del presente instrumento es el arrendamiento de un inmueble en donde funcionará la Gerencia Regional de Occidente de la Defensoría del Consumidor, ubicado en Barrio San Sebastián, séptima calle poniente número tres, departamento de Santa Ana, propiedad del señor Nixon Guillermo Salamanca Villalobos, como se comprueba con Escritura Pública de Compra Venta, otorgada ante los oficios notariales del licenciado LUIS ENRIQUE RIVERA ABREGO, a las diez horas del día siete de noviembre de dos mil seis, e inscrita el día treinta de noviembre de dos mil seis, en el registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, de la Primera Sección de Occidente, en el sistema de folio real automatizado, con dos matrículas que a continuación se describen: 1- dos cero cero cuatro ocho cero nueve seis guión cero cero cero cero (20048096-00000), asiento cinco, con un área superficial de ciento treinta nueve punto siete mil setecientos noventa y dos metros cuadrados (139.7792); y 2- dos cero cero cuatro ocho uno uno dos guión cero cero cero cero (20048112-00000), en el asiento 5, con un área superficial de cincuenta y siete punto cinco mil trescientos ochenta y cuatro metros

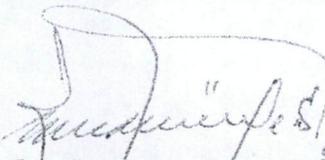
cuadrados (57.5384). **II. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Por el Arrendamiento del Inmueble en mención se establece un canon de arrendamiento de **ONCE MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$11,484.00)** y será cancelado en doce (12) cuotas mensuales vencidas y sucesivas de **NOVECIENTOS CINCUENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$957.00)** que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA). De este monto se deducirá el respectivo Impuesto Sobre la Renta. En caso de prórroga del contrato, el precio relacionado en la presente cláusula, será incrementado en un diez por ciento (10%) en cada uno de los subsiguientes años. El trámite de pago se realizará en la Unidad Financiera Institucional de la Defensoría del Consumidor. El arrendante presentará el recibo a cobro en la UFI, para que ésta tramite el respectivo quedan, el cual será efectivo en un plazo no mayor de treinta días, posteriores al mes vencido. **III. PLAZO DEL CONTRATO:** El plazo del presente contrato será de doce (12) meses, contados a partir del uno de enero al treinta y uno de diciembre de dos mil doce ambas fechas inclusive. **IV. OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:** Será responsabilidad de la Arrendataria: a) Realizar los pagos de servicios básicos de que dispone el inmueble; b) no subarrendar el inmueble objeto de este Contrato; c) no efectuar modificaciones en el inmueble sin previa autorización escrita del arrendante. Es entendido que pertenecen a la Defensoría del Consumidor las instalaciones y mejoras que por su cuenta se efectúen en el inmueble, 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 oficina, demás empleados o subcontratistas de servicios varios contratados por la arrendataria y a efectuar reparaciones locativas necesarias por el uso del inmueble que no sean responsabilidad del arrendante; e) no mantener en el inmueble arrendado sustancias inflamables, explosivas, corrosivas o fétidas; f) Conservar el inmueble en las mismas condiciones en que se recibe, por lo que al terminar el contrato deberá devolverlo en las mismas condiciones, excepto las ocasionadas por el transcurso del tiempo y uso normal del mismo y g) Cancelar el canon de arrendamiento en las condiciones establecidas en el romano II de este instrumento. **V. OBLIGACIONES DEL ARRENDANTE:** El Arrendante se obliga a entregar el inmueble en perfectas condiciones, incluyendo el buen funcionamiento de los servicios básicos, como son: agua, energía eléctrica, servicio de acueductos y alcantarillados, aguas negras, con el fin de no obstaculizar las labores diarias de la Oficina que en ese inmueble funcionará. El Arrendante se compromete a realizar las reparaciones de techos externos, puertas, instalaciones eléctricas, tuberías de aguas negras, agua potable y/o cualquier otro desperfecto que por el transcurso del tiempo se haya deteriorado, incluyendo la pintura de las paredes. El Arrendante no responderá por reparaciones locativas por el mal uso del inmueble arrendado. **VI. PROHIBICION DE CESIÓN:** Queda expresamente prohibido a la arrendataria 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. **VII. EXTINCIÓN.** Este contrato se extinguirá por incumplimiento de las

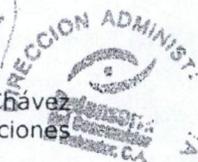
condiciones y obligaciones del mismo. **VIII. OTRAS ESTIPULACIONES.** a) Ambas partes contratantes quedan obligadas a respetar el presente contrato mientras esté vigente, inclusive los usufructuantes propietarios del inmueble y aquellos a quienes se transfiriere a título lucrativo u oneroso el derecho del Arrendante y estará obligado a mencionar esta circunstancia en los casos de venta, permuta, donación, traspaso, etc. del inmueble objeto del arrendamiento; b) Si cambiare de dueño el referido inmueble, el pago de arriendo se hará al nuevo propietario que puede ser: comprador, heredero, usufructuario, cesionario, etc., a partir de la fecha en que éste presente al arrendatario la escritura Pública de Compraventa o título correspondiente debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz respectivo; c) si el Arrendante no diere cumplimiento a lo establecido en la cláusula V del presente contrato, la Arrendataria 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 al Arrendante por los perjuicios de cualquier naturaleza que esta situación pudiera ocasionar a la Defensoría del Consumidor. **IX. MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O PRÓRROGA.** De común acuerdo el presente Contrato podrá ser modificado, ampliado o prorrogado en su plazo de conformidad con la Ley aplicable. Si a la finalización del plazo del presente contrato alguna de las partes contratantes desiste de prorrogar el arrendamiento objeto del presente contrato, deberá notificarlo por escrito por lo menos con treinta días calendarios de anticipación a la finalización del plazo contractual a la otra parte. **X. ADMINISTRADOR DEL CONTRATO:** De conformidad al artículo ochenta y dos Bis de la Ley de Adquisiciones y Contrataciones de la Administración Pública, el administrador del contrato por parte de la Defensoría del Consumidor será el gerente de la oficina regional de occidente, licenciado Jaime Peña. **XI. DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forma parte de este Contrato y se tiene por incorporada al mismo, con plena aplicación en lo que no se oponga a su texto, la Oferta del servicio de arrendamiento presentada por el Arrendante. **XII. SOLUCIÓN 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 en concordancia con lo dispuesto en Código Procesal Civil y Mercantil. **XIII. TERMINACIÓN BILATERAL.** Las partes contratantes podrán dar por terminada bilateralmente la relación jurídica que emana del presente contrato, por no convenir a los intereses de ambas partes. **XIV. JURISDICCIÓN Y LEGISLACIÓN 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. Asimismo, señalan como domicilio especial el de esta ciudad a la competencia de cuyos tribunales se someten. **XV. ASIGNACIÓN PRESUPUESTARIA:** Los pagos que deben hacerse en virtud de este contrato, se realizarán basados en la Programación de Ejecución Presupuestaria del año 2012. **XVI. NOTIFICACIONES.** Cualquier notificación que deba o pueda darse en virtud de este Contrato se hará por escrito y se considerará entregada a un representante de la parte a quien esté dirigida, o cuando se haya enviado por correo electrónico, o fax a dicha parte a las direcciones siguientes: Para la Arrendataria: Defensoría del Consumidor, Unidad de

000024

Adquisiciones y Contrataciones Institucional, Plan de La Laguna, Calle Circunvalación N° 20, Antiguo Cuscatlán, Departamento de La Libertad, Teléfono 2526-9043 y fax 2526-9047. Para el Arrendante: 3, teléfonos

correo electrónico Así nos expresamos los comparecientes, quienes enterados y conscientes de los términos y efectos legales del presente contrato por convenir así a los intereses de nuestros representados, ratificamos su contenido, EN FE DE LO CUAL FIRMAMOS EL PRESENTE CONTRATO que consta de dos hojas útiles y se firma en dos ejemplares en original. En la ciudad de Antiguo Cuscatlán, a los diecinueve días del mes de enero de dos mil doce.


Lic. Rogelio Antonio Canales Chávez
Director Administrativo en funciones
Defensoría del Consumidor.



Lic. Jimmy Robert Castillo Campos.
Apoderado General Judicial y Administrativo.

Q