

"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

REFERENCIA DC: CONTRATO N° 2/2022

IPSFA: CONTRATO DE
ARRENDAMIENTO N° 39-A-2021, SEXTO NIVEL
DEL EDIFICIO TORRE EL SALVADOR, UBICADO
SOBRE 55 AVENIDA NORTE Y ALAMEDA
ROOSEVELT, SAN SALVADOR.

NOSOTROS: RICARDO ARTURO SALAZAR VILLALTA,

Licenciado en Economía, del domicilio departamento con
Documento Único de Identidad número y Número
de Identificación Tributaria

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: a) 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 Bukele 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; b) Certificación de Acta de Juramentación de Funcionarios Públicos, que consta en el Libro de Actas de Juramentación de Funcionarios Públicos que lleva la Presidencia de la República, extendida en la ciudad de San Salvador por el señor Secretario Jurídico de la Presidencia, licenciado Conan Tonathiu Castro, en fecha once de junio de dos mil diecinueve, donde consta que el compareciente rindió la protesta constitucional correspondiente en Casa Presidencial, San Salvador, el día diez de junio de dos mil diecinueve, de conformidad al artículo doscientos treinta y cinco de la Constitución de la República y artículos sesenta y seis, sesenta y siete y sesenta y ocho de la Ley de Protección al Consumidor; y en el transcurso del presente instrumento me denominaré "LA ARRENDATARIA" o "LA DEFENSORIA"; y por otra parte,

, empleado, del departamento portador

CONTRATO No. 2/2022
REF. IPSFA 39-A-2021
Página - 1 - de 15



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

de mi Documento Único de Identidad número:

y Número de Identificación Tributaria:

actuando en mi calidad de

del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma, de Derecho Público, de Crédito, con Personalidad Jurídica y Recursos Propios, de los domicilios de departamento con

Número de Identificación Tributaria:

lo cual compruebo con la certificación del testimonio de la escritura pública de Poder General Administrativo con Cláusulas Especiales otorgado a mí favor en fecha diez de diciembre de dos mil diecinueve, del que consta que me encuentro facultado para actos como el presente, por lo que en lo sucesivo del presente instrumento me denominaré: "**EL INSTITUTO**", "**EL IPSFA**" o "**EL ARRENDANTE**", en los caracteres dichos, **MANIFESTAMOS**: Que hemos acordado otorgar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, el cual se registrará 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 ARRENDAMIENTO** El IPSFA entrega a LA DEFENSORÍA, en calidad de arrendamiento el sexto nivel completo, del Edificio Torre El Salvador, ubicado sobre Alameda Roosevelt y Cincuenta y cinco Avenida Norte, San Salvador, Departamento de San Salvador, propiedad del IPSFA, tal como se comprueba con la certificación extractada extendida por la registradora auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, licenciada Evangelina Guardado de Rosa, el día siete de diciembre de dos mil veintiuno, inscrita bajo el número de matrícula

el cual contiene lo siguiente: vestíbulo central, dos baterías de servicios sanitarios,

escaleras internas con cuarto de aseo, área de ductos eléctricos, área de dos elevadores y acceso a escalera de emergencia; además, dispone de oficina gerencial

II. DESTINO DEL ARRENDAMIENTO: El área que se arrienda será destinada



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

exclusivamente para oficinas del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor y/u otras actividades propias de la arrendataria, que no sobrepase la capacidad máxima de CINCUENTA PERSONAS, salvo que sea previamente autorizado por escrito una cantidad mayor. III. **PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El plazo de arrendamiento es de DOCE MESES, contados a partir del uno de enero del año dos mil veintidós y finalizará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. IV. **PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es por un monto de **OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO 16/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$86,594.16)** el cual incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y será pagado por La Defensoría al IPSFA por medio de cuatro (4) cuotas trimestrales, fijas, vencidas y sucesivas de **VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO 54/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$21,648.54)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), según el siguiente procedimiento: El "IPSFA" remitirá a "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR", en los primeros cinco días después de iniciado el primer mes de arrendamiento de cada uno de los trimestres, la Factura de Consumidor Final con el cobro de los tres meses comprendidos en cada trimestre. Entregando "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR" un Quedan y Comprobante de Retención del uno por ciento para el trámite de pago respectivo. Posteriormente "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR" hará efectivo el pago dentro de noventa días contados a partir de recibido la factura de consumidor final por parte del IPSFA; Con excepción de la cuarta cuota que se extenderán TREINTA (30) días más, previendo un posible retraso en la erogación de fondos del Ministerio de Hacienda. La factura de consumidor final se presentara al (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, en donde la Defensoría del Consumidor elaborará un acta de recepción por el servicio proporcionado, al momento de presentar la factura correspondiente, la cual será firmada por ambas partes; posteriormente, (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, remitirá la factura a la Unidad Financiera Institucional, donde emitirán el Quedan y el comprobante de retención correspondiente, los cuales serán entregados posteriormente por (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, únicamente a la persona que el arrendante designe mediante carta, así mismo la arrendante deberá presentar declaración jurada en la que establezca el número de cuenta bancaria asignada para la realización de los pagos. Dicho pago podrá ser en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la Cuenta bancaria que para tal efecto designe el Instituto mediante la declaración jurada de autorización de depósito de pago para proveedores y contratistas, debiendo remitir



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

oportunamente la Unidad Financiera Institucional de la Defensoría del Consumidor, fotocopia del comprobante de abono a cuenta al Departamento de Tesorería con copia al Departamento Inmobiliario del IPSFA para que se proceda internamente a la liquidación del pago respectivo, y así sucesivamente durante el plazo del arrendamiento. El canon de arrendamiento incluye el pago de: a) Impuestos municipales del Inmueble, excepto los inherentes al negocio del arrendante; b) el uso de veinticinco parqueos de los cuales quince están ubicados en edificio de estacionamiento IPSFA y diez están ubicados en el inmueble ubicado sobre cincuenta y siete avenida norte y prolongación Calle Arce Número Ciento Treinta y Cinco, propiedad del IPSFA; c) mantenimiento de equipo de aire acondicionado central, planta de emergencia, elevadores y cisterna; y d) **La Defensoría del Consumidor entregará a la administración del IPSFA una copia de las llaves de las tres puertas principales del sexto nivel a efecto de atender cualquier emergencia que se produzca en las instalaciones.**

V. PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS: A) Serán por cuenta de la Defensoría del Consumidor, el pago del servicio mensual por consumo de agua potable y energía eléctrica por el nivel arrendado. Para realizar el pago del consumo de energía eléctrica y agua potable, las partes llevarán a cabo la siguiente operatividad: El IPSFA al recibir mensualmente por parte de ANDA y CAESS, S.A. de C.V. la factura por el consumo de agua potable y energía eléctrica del edificio Torre El Salvador, respectivamente, las cancelará. Para efectos de reintegro al arrendante del consumo específico de ambos servicios, el IPSFA ha instalado medidores de consumo tanto de energía eléctrica como de agua potable en los diferentes niveles del edificio. Por lo que luego de realizar el pago a ANDA y CAESS, S.A. de C.V. de los servicios anteriormente referidos, el Instituto remitirá de forma mensual a la arrendataria, fotocopia de la factura emitida por el proveedor de dichos servicios, debidamente cancelada, solicitándole el reintegro del costo mensual del consumo de agua potable y/o energía eléctrica que a ella corresponde, por medio de comunicación escrita. Para el caso de energía eléctrica, se anexará copia de los reportes proporcionados por CAESS, S.A. de C. V. con lecturas de cada medidor y costos por consumo de energía eléctrica de los niveles arrendados. Para el caso del agua potable, será semejante al procedimiento anterior, con la variante que por no obtener de ANDA los reportes de consumo, se anexarán las bitácoras de consumo que reflejen los medidores que para tal efecto se han instalado en el sexto nivel y las cuales serán constatadas por personal técnico de ambas partes. (La) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor será responsable de recibir toda documentación antes referida con el cobro mensual de energía eléctrica y/o agua potable por parte del IPSFA y a la vez deberá gestionar el pago por dichos servicios con la Unidad Financiera Institucional de la Defensoría del Consumidor, así mismo la arrendante deberá presentar declaración jurada en la



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

que establezca el número de cuenta bancaria asignada para la realización de los pagos. Posteriormente la Defensoría del Consumidor podrá hacer efectivo el pago de ambos servicios en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la Cuenta bancaria que para tal efecto designe el Instituto mediante la declaración jurada de autorización de depósito de pago para proveedores y contratistas; Teniendo en este último caso la Arrendataria el compromiso de enviar oportunamente al Departamento de Tesorería con copia al Departamento Inmobiliario los documentos que amparen dichos pagos para que se proceda internamente a la liquidación del pago respectivo, y así sucesivamente durante el plazo del arrendamiento. El plazo para hacer efectivo el pago del agua potable y la energía eléctrica por parte de la arrendataria, será de treinta días calendario contados a partir de la fecha de recibida la nota de cobro por parte del IPSFA. B) Con relación al servicio telefónico, Internet, y otros corren por cuenta de la Defensoría del Consumidor, en tal sentido, la instalación de red, conexión y pago del consumo de dichos servicios serán cancelados por la arrendataria directamente a la empresa contratada. VI. OBLIGACIONES DEL IPSFA: EL IPSFA se obliga a brindar los servicios siguientes: a) Proporcionar divisiones modulares en el Sexto Nivel del Edificio, y se utilizarán hasta donde sea posible las divisiones existentes en el nivel; b) Proporcionar veinticinco espacios de estacionamientos para vehículos, los cuales quince estarán ubicados en el edificio de estacionamiento techado IPSFA y diez estarán ubicados en el estacionamiento anexo ubicado en la Cincuenta y Siete Avenida Norte y prolongación Calle Arce Número Ciento Treinta y Cinco; c) Brindar servicio de aire acondicionado central, detectores de humo, manguera contra incendios; d) Proporcionar servicios sanitarios para mujeres y hombres, un vestíbulo de acceso, con áreas de dos elevadores, escaleras internas, cuarto de aseo y escalera de emergencias; e) Brindar acceso diario al centro de acopio de basura ubicado en planta baja del edificio de estacionamiento; f) Realizar las reparaciones necesarias mayores y estructurales cuando estas provengan del tiempo o estructura del inmueble según sea el caso, así como aquellas provenientes de casos fortuitos o fuerza mayor, excepto las reparaciones locativas por corresponderle éstas a La Defensoría del Consumidor; g) Realizar revisión diaria en el nivel del área arrendada de todas las instalaciones eléctricas por parte del personal de Servicios Generales del IPSFA, como norma preventiva de incendios; h) Proporcionar mantenimiento de elevadores, aire acondicionado, cisterna y equipo de bombeo, escaleras internas y de emergencia; i) Proporcionar asesoría y supervisión para cualquier modificación de las instalaciones electromecánicas y de fontanería; j) Cuando fuere el caso, proporcionar asesoría para instalar equipo de cómputo; el suministro e instalación de equipo de cómputo y su red, corre por cuenta de La Defensoría del Consumidor; k) Realizar control de acceso para



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

empleados y visitantes de La Defensoría del Consumidor, por parte del personal de seguridad del IPSFA, para lo cual La Defensoría del Consumidor proporcionará gafetes para identificación de sus visitantes; asimismo, el personal de seguridad del IPSFA, realizará rondas según necesidad en los niveles arrendados; l) Realizar control de entrada y salida del mobiliario y equipo de La Defensoría del Consumidor, para lo cual se le deberá proporcionar al personal de seguridad del IPSFA, los formularios necesarios para realizar dicho control, previa coordinación entre ambas instituciones; m) Realizar control de entrada y salida de los vehículos y/o motocicletas nacionales de La Defensoría del Consumidor, para lo cual se le deberá proporcionar al personal de seguridad del IPSFA, los formularios necesarios para realizar dicho control, previa coordinación entre ambas instituciones; n) Se le proporcionará un espacio físico en la planta baja del edificio Torre El Salvador, a fin que la Defensoría pueda colocar a una persona con equipo informático y mobiliario la cual oriente al público que los visite. Los costos por la instalación del mobiliario y equipo informático incluyendo personal correrán por cuenta de la Defensoría. Los cuáles serán instalados previa coordinación con el Departamento de Servicios Generales del Instituto; o) Mientras se encuentre funcionando el lactario en el edificio de estacionamiento IPSFA, personal de la Defensoría del Consumidor podrá hacer uso de él, para lo cual deberá cumplir con las condiciones establecidas para su uso; p) Los empleados de La Defensoría del Consumidor podrán hacer uso del área para cafetería del IPSFA, así como al cajero automático del Banco

ubicado en la planta baja del edificio; **VII. OBLIGACIONES DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR:** Correrá por cuenta de la Defensoría del Consumidor lo siguiente: a) El servicio de limpieza del nivel arrendado, así como también los servicios sanitarios de las mujeres y de los hombres del nivel arrendado, siendo de su responsabilidad suministrar los implementos necesarios y en caso de contratar personal a través de una empresa para el servicio de limpieza, deberá informar el nombre de la empresa, horario y nombre del personal contratado, como norma de control del Departamento de Seguridad del IPSFA; b) Recolectar la basura que se produzca en el área arrendada y llevarla al centro de acopio ubicado en la planta baja del Edificio de Estacionamiento; c) Suministrar e instalar su propio equipo de cómputo, así como también su propia planta telefónica, en coordinación con personal de Servicios Generales del IPSFA; d) Las reparaciones locativas correrán por su cuenta incluyendo artefactos sanitarios, grifos, manecillas y Válvulas de entrada de agua potable, así como también, lámparas, focos, tomacorrientes, manecillas, etc.; es decir, todo aquello que se deteriore con el uso, tendrán que ser sustituidos por su cuenta. Reparaciones de la infraestructura incluyendo elevadores y aire acondicionado central, así como también detectores de humo y mangueras contra incendios, corre por cuenta del IPSFA; e) Realizar fumigación mensual, previa coordinación; e) En caso de dañar (rayado o



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

quebrado) el piso laminado de madera en el nivel arrendado, su reparación correrá por cuenta de La Defensoría del Consumidor; f) La Defensoría del Consumidor será responsable de la reparación por los daños causados al inmueble, por negligencia o por el mal uso, exceptuando los casos fortuitos o de fuerza mayor durante la vigencia del presente contrato; g) La Defensoría del Consumidor se compromete a buscar alternativas para una adecuada distribución del personal, mobiliario y equipo en el nivel arrendado, evitando en todo sentido de no sobrecargarlo y utilizarlo como bodega para mobiliario, equipos y herramientas; excepto el archivo de gestión documental que no contendrá más de veinte estantes; h) La Defensoría del Consumidor deberá asegurarse que sus instalaciones y equipos se encuentren en condiciones de seguridad, a fin de evitar riesgos y siniestros; i) La Defensoría del Consumidor deberá contratar su propio personal de seguridad para el nivel arrendado, el cual velará por la seguridad tanto de su personal de trabajo como de sus visitantes durante las horas laborales; j) La Defensoría del Consumidor deberá tener control y resguardo de su maquinaria y equipo con el propósito de evitar extravío, robo y hurto, caso contrario el IPSFA no se hará responsable; k) La Defensoría del Consumidor deberá implementar normas y formas para que el personal y visitantes sean debidamente identificados en el momento de acceso e internamente en el edificio; además, deberá remitir nombre, cargo y número de placa de vehículos, de quienes tendrán asignado espacio de estacionamiento, todo eso previa coordinación con las Jefaturas del Departamento de Seguridad y Departamento de Servicios Generales del IPSFA; l) La Defensoría del Consumidor deberá informar en forma escrita a la Jefatura del Departamento de Seguridad del IPSFA, cuando realice eventos o capacitaciones fuera de la jornada normal de trabajo, indicando el día y la hora; m) La Defensoría del Consumidor deberá contribuir a no obstaculizar el área de acceso a las escaleras de emergencia tanto las internas como las externas, a fin de que estos espacios queden libres por algún caso de evacuación; n) La Defensoría del Consumidor deberá cumplir con las normas establecidas por el Comité de Seguridad y Salud Ocupacional del IPSFA y que consisten en: 1) Una vez finalizada la jornada laboral ordinaria u horas extraordinarias de trabajo, apagar todas las luminarias, desconectar oasis, cafeteras, microondas, etcétera, y cualquier otro equipo o aparato eléctrico que pueda generar conato de incendio en el área arrendada; 2) asimismo, deberán apoyar en todos los simulacros de evacuación del edificio organizados por el IPSFA; 3) participar, previa coordinación con el Comité de Seguridad y Salud Ocupacional de La Defensoría del Consumidor, en reuniones y capacitaciones en las que sean convocados por el Comité de Seguridad y Salud Ocupacional de IPSFA; o) Cuando se realicen trabajos de mantenimiento a sus equipos (cómputo, telefónico, etc.), después de la jornada laboral, deberá notificar por escrito a la Jefatura del Departamento de Seguridad del IPSFA, por



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

lo menos con tres días de anticipación del día, lugar, hora y personal a ingresar a las instalaciones para efectuar mantenimientos; a excepción de cuando se den fallas que requieran la intervención inmediata del personal técnico, notificando igualmente el día, lugar, hora y personal a ingresar a las instalaciones para realizar dicho mantenimiento; **p) Los inquilinos de la Torre El Salvador podrán colocar un rótulo de identificación en el Totem informativo instalado al frente del edificio, correspondiéndoles a la Defensoría del Consumidor el primer espacio del extremo superior. La elaboración del rótulo informativo le corresponden a los inquilinos, previa coordinación con el Departamento de Servicios Generales.** q) Devolver el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibe. **VIII. PROHIBICIONES DE LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR:** Queda prohibido a La Defensoría del Consumidor: a) Hacer modificaciones estructurales en el inmueble sin previa autorización escrita del Arrendante; b) Subarrendar total o parcialmente el inmueble arrendado; c) Almacenar materiales explosivos, tóxicos, inflamables, corrosivos, nocivos o de cualquier otra clase prohibidas por la Ley, que pongan en peligro la salud de los vecinos de la comunidad inmediata al inmueble, siendo responsabilidad del mismo, cualquier daño causado al inmueble o terceros que hacen uso del inmueble o habitan en el mismo; y, d) Utilizar el área del Sótano del edificio como salida de personal. **IX. CONDICIONES ESPECIALES:** a) Toda mejora realizada al inmueble, quedará a favor del IPSFA al finalizar el plazo del arrendamiento, sin responsabilidad económica para el IPSFA; b) Todo material, equipo, bien mueble, entre otros, son propiedad del Arrendatario siempre y cuando fueren separables, no gozando el Arrendante de ningún tipo de derechos sobre ellos; C) En caso de requerir espacios adicionales a los veinticinco espacios asignados para estacionamiento de vehículos, ya sea para visitantes o empleados de la Defensoría del Consumidor, podrán utilizar los espacios que se encuentren disponibles en el parqueo frente a Torre El Salvador a un costo preferencial de UN DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA por vehículo, el cual deberá ser cancelado por el usuario al momento de ingresar al parqueo, previa identificación y cuyo horario de servicio es de lunes a viernes desde las siete horas hasta las dieciocho horas. El empleado de la Defensoría comprobará su situación mostrando su carnet; el visitante, presentará comprobante sellado de su estadía en la Defensoría del Consumidor; d) En caso que La Defensoría del Consumidor por motivos justificables tuviere que dar por terminado el arrendamiento antes de finalizar el periodo establecido en el contrato, deberá dar aviso con **NOVENTA DÍAS** de anticipación al IPSFA, y durante ese plazo, a dar permiso para que en horas hábiles el Arrendante pueda mostrar el inmueble a posibles interesados en su arrendamiento y La Defensoría del Consumidor deberá cancelar el canon de arrendamiento, energía eléctrica y agua potable hasta la fecha en que desaloje el inmueble; e) Una vez finalizada la jornada laboral ordinaria y horas extraordinarias de trabajo que realicen los



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

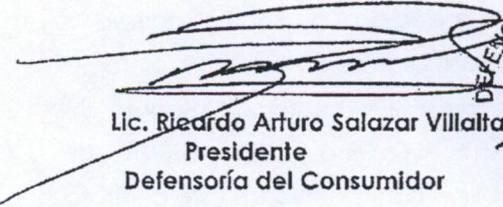
empleados de La Defensoría del Consumidor, no se permitirá la permanencia de vehículos en cualquiera de los veinticinco estacionamientos asignados, salvo en casos especiales que sean bien justificados y que cuenten con la autorización de El IPSFA, para lo cual se establece como horario de trabajo para el personal de La Defensoría del Consumidor desde las siete hasta las diecinueve horas, de lunes a viernes, el cual podría ser modificado previa coordinación y comunicación con la Jefatura del Departamento de Seguridad del IPSFA; f) **En caso de que el Instituto decida vender el inmueble, quedará sin efecto el presente contrato, sin responsabilidad alguna para el IPSFA, para lo cual se dará aviso por escrito al Arrendatario con NOVENTA DIAS de anticipación, a efecto de que pueda tener el tiempo necesario para buscar otro inmueble para el mismo destino.** X. **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. XI. **DOCUMENTOS CONTRACTUALES:** Forma parte de este Contrato y se tiene por incorporada al mismo, con plena aplicación en lo que no se oponga al presente contrato, la nota de oferta económica de fecha dos de diciembre dos mil veintiuno. XII. **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, únicamente en los puntos donde no haya llegado a un acuerdo. XIII. **JURISDICCIÓN Y LEYES APLICABLES:** Las partes contratantes al suscribir el presente contrato quedan sometidas a las Leyes de la República de El Salvador, aplicables a este contrato. Asimismo, señalan como domicilio especial el de San Salvador, a la competencia de cuyos tribunales se someten. XIV. **AUTORIZACIÓN:** El presente contrato se otorga en cumplimiento a la marginación de la Gerencia General del IPSFA, contenida en nota de oferta económica de fecha dos de diciembre dos mil veintiuno. XV. **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 veintidós. XVI. **DESIGNACIÓN DEL ADMINISTRADOR DEL CONTRATO Y SUS ATRIBUCIONES:** La Defensoría del Consumidor designa al (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor como responsable de verificar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en el presente contrato. XVII. **PROHIBICION DE CESIÓN:** Queda expresamente prohibido a las partes



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

contratantes 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. XVIII. **PENALIZACIÓN POR MORA:** La mora en el pago de **UNA CUOTA TRIMESTRAL** de arrendamiento, hará caducar el contrato, el incumplimiento dará derecho al IPSFA para exigir la totalidad de la deuda, obligándose LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR a desocupar el inmueble arrendado sin necesidad de diligencias judiciales o de cualquier otra clase de acción. XIX. **CAUSALES DE EXTINCIÓN:** El presente contrato se extinguirá por las siguientes causas: a) Por caducidad; b) por mutuo acuerdo entre las partes contratantes; y c) por las demás causas que se determinen legal y contractualmente, tal como la cesión de las obligaciones que emanan del presente contrato. XX. **OTRAS ESTIPULACIONES.** Ambas partes acuerdan especialmente que no podrán utilizar para sus fines o sacar provecho de los símbolos, nombres y conceptos asociados a la Defensoría del Consumidor o el IPSFA. XXI. **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 Veinte, Antiguo Cuscatlán, teléfono dos cinco dos seis-nueve cero cuatro tres y correo electrónico: uaci@defensoria.gob.sv; asimismo, en la sexta planta del edificio Torre El Salvador con el Director de Centro de Solución de Controversias, y para el Arrendante en el

con el Gerente General. 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 San Salvador, a los doce días del mes de enero de dos mil veintidós.


Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalta
Presidente
Defensoría del Consumidor



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
DE LA FUERZA ARMADA.

la ciudad y departamento de San Salvador, a las diez horas del día c del

CONTRATO No. 2/2022
REF. IPSFA 39-A-2021
Página - 10 - de 15



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

año dos mil veintidós. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio, comparece por una parte el señor **RICARDO ARTURO SALAZAR VILLALTA**,

Licenciado en Economía, del domicilio _____, departamento _____ a quien no conozco, pero identifiqué por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y Número de Identificación Tributaria _____

en este instrumento actuando en nombre y representación en su 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 seiscientos cuatro-ciento ochenta mil ochocientos cinco-ciento uno-cuatro, personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: La certificación de Acuerdo Ejecutivo número cincuenta y cinco, emitida por el señor Secretario Jurídico de la Presidencia, Licenciado Conán 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 Bukele Ortiz, en Casa Presidencial, en la ciudad de San Salvador, a los diez días del mes de junio de dos mil diecinueve, que se le 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 se denominará "LA ARRENDATARIA" o "LA DEFENSORIA"; y por otra parte el señor Contralmirante _____

empleado, del domicilio _____ departamento _____ portador de mi Documento Único de Identidad número: _____

y Número de Identificación Tributaria: _____

actuando en su calidad de Apoderado General Administrativo con Cláusulas Especiales del **INSTITUTO DE PREVISIÓN SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma, de Derecho Público, de Crédito, con Personalidad Jurídica y Recursos Propios, de los domicilios de _____, departamento _____ con Número de Identificación Tributaria _____

que en lo sucesivo del presente instrumento se denominaré: "EL INSTITUTO", "EL IPSFA" o "EL ARRENDANTE"; personería que doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: a) El Testimonio de la Escritura Pública de Poder General Administrativo con Cláusulas Especiales, otorgado a favor del compareciente por el _____



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

conocido por _____, _____, Director
Presidente del Consejo Directivo y por lo tanto representante legal del referido Instituto,
a las trece horas del día _____ del año _____

ante el oficio de la Notaría _____ del que consta que se le otorgaron diversas facultades al compareciente entre ellas para que pueda celebrar actos como el presente. En dicho poder además consta que la Notaría autorizante dio fe de la existencia legal del Instituto, lo mismo que de la personería de su representante legal; por lo que se encuentra debidamente facultado para otorgar el presente acto; y en el carácter en que ambos comparecen **ME DICEN:** Que las firmas puestas al pie del anterior documento y que en su orden se leen "R.S." e "Ilegible", son suyas por haberlo reconocido así los comparecientes, así como los conceptos y obligaciones vertidos en el referido documento, fechado en esta ciudad, el día de hoy, por medio del cual las partes acordaron celebrar un "**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE**", del cual sus principales cláusulas son las siguientes: "**I. OBJETO DEL ARRENDAMIENTO** El IPSFA entrega a LA DEFENSORÍA, en calidad de arrendamiento el sexto nivel completo, del Edificio Torre El Salvador, ubicado sobre Alameda Roosevelt y Cincuenta y cinco Avenida Norte, San Salvador, Departamento de San Salvador, propiedad del IPSFA, tal como se comprueba con la certificación extractada extendida por la registradora auxiliar del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección del Centro, departamento de San Salvador, licenciada Evangelina Guardado de Rosa, el día siete de diciembre de dos mil veintiuno, inscrita bajo el número de matrícula

la cual se anexa. Dicho nivel consta de un área útil de seiscientos sesenta y siete punto setenta y un metros cuadrados, el cual contiene lo siguiente: vestíbulo central, dos baterías de servicios sanitarios, uno para los hombres (dos lavamanos tipo ovalín sobre plancha de granito, dos inodoros y dos urinarios) y otro para mujeres (tres inodoros y tres lavamanos de ovalín sobre plancha de granito), escaleras internas con cuarto de aseo, área de ductos eléctricos, área de dos elevadores y acceso a escalera de emergencia; además, dispone de oficina gerencial con su baño privado. **Acabados:** En general, posee pisos laminados de madera, cielo falso acústico de sesenta por sesenta centímetros con suspensión de aluminio, paredes interiores fijas repelladas afinadas y pintadas o texturizadas pintadas, paredes exteriores de vidrio color bronce anti reflejante con película anti fragmentaria, cortinas verticales de PVC; luminarias tipo led con difusores reticulares, baños enchapados de azulejo, con artefactos sanitarios color blanco y divisiones modulares. **II. DESTINO DEL ARRENDAMIENTO:** El área que se arrienda será destinada exclusivamente para oficinas del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor y/u otras actividades propias de la arrendataria, que no sobrepase la capacidad



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

máxima de CINCUENTA PERSONAS, salvo que sea previamente autorizado por escrito una cantidad mayor. **III. PLAZO DEL ARRENDAMIENTO:** El plazo de arrendamiento es de DOCE MESES, contados a partir del uno de enero del año dos mil veintidós y finalizará el treinta y uno de diciembre de dos mil veintidós. **IV. PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total por todo el plazo del arrendamiento es por un monto de **OCHENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CUATRO 16/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$86,594.16)** el cual incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA) y será pagado por La Defensoría al IPSFA por medio de cuatro (4) cuotas trimestrales, fijas, vencidas y sucesivas de **VEINTIUN MIL SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO 54/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$21,648.54)**, que incluye el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios (IVA), según el siguiente procedimiento: El "IPSFA" remitirá a "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR", en los primeros cinco días después de iniciado el primer mes de arrendamiento de cada uno de los trimestres, la Factura de Consumidor Final con el cobro de los tres meses comprendidos en cada trimestre. Entregando "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR" un Quedan y Comprobante de Retención del uno por ciento para el trámite de pago respectivo. Posteriormente "LA DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR" hará efectivo el pago dentro de noventa días contados a partir de recibido la factura de consumidor final por parte del IPSFA; Con excepción de la cuarta cuota que se extenderán TREINTA (30) días más, previendo un posible retraso en la erogación de fondos del Ministerio de Hacienda. La factura de consumidor final se presentará al (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, en donde la Defensoría del Consumidor elaborará un acta de recepción por el servicio proporcionado, al momento de presentar la factura correspondiente, la cual será firmada por ambas partes; posteriormente, (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, remitirá la factura a la Unidad Financiera Institucional, donde emitirán el Quedan y el comprobante de retención correspondiente, los cuales serán entregados posteriormente por (la) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor, únicamente a la persona que el arrendante designe mediante carta, así mismo la arrendante deberá presentar declaración jurada en la que establezca el número de cuenta bancaria asignada para la realización de los pagos. Dicho pago podrá ser en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la **Cuenta bancaria que para tal efecto designe el Instituto mediante la declaración jurada de autorización de depósito de pago para proveedores y contratistas**, debiendo remitir oportunamente la Unidad Financiera Institucional de la Defensoría del Consumidor, fotocopia del comprobante de abono a cuenta al Departamento de Tesorería con copia al Departamento



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

Inmobiliario del IPSFA para que se proceda internamente a la liquidación del pago respectivo, y así sucesivamente durante el plazo del arrendamiento. El canon de arrendamiento incluye el pago de: a) Impuestos municipales del inmueble, excepto los inherentes al negocio del arrendante; b) el uso de veinticinco parquéos de los cuales quince están ubicados en edificio de estacionamiento IPSFA y diez están ubicados en el inmueble ubicado sobre cincuenta y siete avenida norte y prolongación Calle Arce Número Ciento Treinta y Cinco, propiedad del IPSFA; c) mantenimiento de equipo de aire acondicionado central, planta de emergencia, elevadores y cisterna; y d) **La Defensoría del Consumidor entregará a la administración del IPSFA una copia de las llaves de las tres puertas principales del sexto nivel a efecto de atender cualquier emergencia que se produzca en las instalaciones.**

V. PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS: A) Serán por cuenta de la Defensoría del Consumidor, el pago del servicio mensual por consumo de agua potable y energía eléctrica por el nivel arrendado. Para realizar el pago del consumo de energía eléctrica y agua potable, las partes llevarán a cabo la siguiente operatividad: El IPSFA al recibir mensualmente por parte de ANDA y CAESS, S.A. de C.V. la factura por el consumo de agua potable y energía eléctrica del edificio Torre El Salvador, respectivamente, las cancelará. Para efectos de reintegro al arrendante del consumo específico de ambos servicios, el IPSFA ha instalado medidores de consumo tanto de energía eléctrica como de agua potable en los diferentes niveles del edificio. Por lo que luego de realizar el pago a ANDA y CAESS, S.A. de C.V. de los servicios anteriormente referidos, el Instituto remitirá de forma mensual a la arrendataria, fotocopia de la factura emitida por el proveedor de dichos servicios, debidamente cancelada, solicitándole el reintegro del costo mensual del consumo de agua potable y/o energía eléctrica que a ella corresponde, por medio de comunicación escrita. Para el caso de energía eléctrica, se anexará copia de los reportes proporcionados por CAESS, S.A. de C. V. con lecturas de cada medidor y costos por consumo de energía eléctrica de los niveles arrendados. Para el caso del agua potable, será semejante al procedimiento anterior, con la variante que por no obtener de ANDA los reportes de consumo, se anexarán las bitácoras de consumo que reflejen los medidores que para tal efecto se han instalado en el sexto nivel y las cuales serán constatadas por personal técnico de ambas partes. (La) Director (a) del Centro de Solución de Controversias de la Defensoría del Consumidor será responsable de recibir toda documentación antes referida con el cobro mensual de energía eléctrica y/o agua potable por parte del IPSFA y a la vez deberá gestionar el pago por dichos servicios con la Unidad Financiera Institucional de la Defensoría del Consumidor, así mismo la arrendante deberá presentar declaración jurada en la que establezca el número de cuenta bancaria asignada para la realización de los pagos. Posteriormente la Defensoría del Consumidor podrá hacer efectivo el pago de ambos servicios



DEFENSORÍA DEL CONSUMIDOR

en efectivo, Cheque Certificado o Cheque de Caja o de Gerencia, o depositado a la Cuenta bancaria que para tal efecto designe el Instituto mediante la declaración jurada de autorización de depósito de pago para proveedores y contratistas; Teniendo en este último caso la Arrendataria el compromiso de enviar oportunamente al Departamento de Tesorería con copia al Departamento Inmobiliario los documentos que amparen dichos pagos para que se proceda internamente a la liquidación del pago respectivo, y así sucesivamente durante el plazo del arrendamiento. El plazo para hacer efectivo el pago del agua potable y la energía eléctrica por parte de la arrendataria, será de treinta días calendarios contados a partir de la fecha de recibida la nota de cobro por parte del IPSFA. B) Con relación al servicio telefónico, Internet, y otros corren por cuenta de la Defensoría del Consumidor, en tal sentido, la instalación de red, conexión y pago del consumo de dichos servicios serán cancelados por la arrendataria directamente a la empresa contratada." Así se expresaron los otorgantes en la calidad en que actúan a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de tres folios útiles; y leído que les hube todo lo escrito íntegramente, en un solo acto, ratificaron su contenido y firmamos la presente en dos originales de igual tenor. DOY FE.


Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalta
Presidente
Defensoría del Consumidor



INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL
DE LA FUERZA ARMADA.

