

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO ENTRE EL SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO INMOBILIAR – COORDINACIÓN ZONAL 4 Y LA SRA. PICO FRANCO DORIS YARITA

En Manta, comparecen: Por una parte, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, debidamente representado por el Señor JUAN MANUEL CISNEROS CISNEROS, Coordinador Zonal 4, conforme Acción de Personal No. CGAF-DTH-2016-0180 de 01 de Julio de 2016, en calidad de delegado de la máxima autoridad, mediante ACUERDO-INMOBILIAR-DGSGI-2016-0013 de 01 de Julio de 2016, parte a la cual en adelante y para efectos de este instrumento se le denominará EL ARRENDADOR o INMOBILIAR; y por otra parte, la Sra. PICO FRANCO DORIS YARITA, con RUC: 1306481001001, por sus propios y personales derechos, a quien en lo posterior se le llamará “EL/LA ARRENDATARIO (A)”.

La Sra. Pico Franco Doris Yarita, parte a quien en lo posterior se llamará “EL/LA ARRENDATARIO (A)”, declara que no se encuentra inmersa en las causales de inhabilidades generales o especiales señaladas en la ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública – LOSNCP.

A los comparecientes podrá denominárseles individualmente como la “Parte” y conjuntamente como las “Partes”. Las Partes, así establecidas, convienen en celebrar el presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

CLÁUSULA PRIMERA.- ANTECEDENTES:

- 1.1. El Decreto Ejecutivo No. 798 de 22 de junio de 2011, publicado en el Registro Oficial No. 485 de 6 de julio de 2011, reformado parcialmente por el Decreto Ejecutivo No. 50 de 22 de julio de 2013, publicado en el Registro Oficial No. 57 de 13 de agosto de 2013, y el Decreto Ejecutivo No. 641 de fecha 25 de marzo del 2015, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 476 de 9 de abril de 2015, establece que el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, es un organismo de derecho público, con personalidad jurídica, dotado de autonomía administrativa, operativa y financiera y jurisdicción nacional, con sede principal en la ciudad de Quito, que ejerce la rectoría del Sistema Nacional de Gestión Inmobiliaria del Sector Público.
- 1.2. La Resolución No. INMOBILIAR-DSI-2014-0006 de 10 de marzo de 2014, publicada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 113 de 24 de marzo de 2014, contiene la “Reforma y Nueva Codificación al Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos” del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, que manifiesta en el artículo 6, Direccionamiento Estratégico, numeral 3, Objetivos Estratégicos: “(...) Incrementar la eficiencia y eficacia de la asignación y optimización de los bienes inmuebles del Estado Central e Institucional y sus mobiliarios.”
- 1.3. El SERVICIO DE GESTIÓN INMOBILIARIA DEL SECTOR PÚBLICO -INMOBILIAR, es la administradora del Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, en el Cantón Manta, Provincia de Manabí.
- 1.4. Mediante Decreto Ejecutivo Nro. 837 de 25 de noviembre de 2015, publicado en el Registro Oficial Nro. 656 de 24 de diciembre de 2015, se dispuso la fusión por absorción de la Empresa Pública de Parques Urbanos y Espacios Públicos, EP y de la empresa Infraestructuras Pesqueras del Ecuador, Empresa Pública –IPEEP al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.
- 1.5. La Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (LOSNCP) establece en el artículo 59, de la Sección IV, Del Arrendamiento de Bienes Inmuebles: “Régimen.- Los





- contratos de arrendamiento tanto para el caso en que el Estado o una institución pública tengan la calidad de arrendador como arrendatario se sujetará a las normas previstas en el Reglamento de esta Ley”;
- 1.6. El Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública (RGLOSNCPP) establece en el artículo 65 lo siguiente: “Procedimiento.- Las entidades previstas en el artículo 1 de la Ley podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad (...) El INCOP determinará el procedimiento y los requisitos que se deberán cumplir en estas contrataciones”.
- 1.7. El artículo 66 íbidem manifiesta que: “Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta Sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sea pertinente, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil.”.
- 1.8. La Resolución No. INCOP 013-09, de 06 de marzo de 2009, publicada en el Registro Oficial No. 557 de 26 de marzo de 2009, dispone en el artículo 8 que: “Casos especiales.- Los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercado, camales, casetas, cabinas, entre otros, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán preferentemente a arrendatarios locales, para local no será necesario publicar la convocatoria en el Portal, sino que se podrán cursar invitaciones individuales (...)”.
- 1.9. El artículo 9 íbidem manifiesta: “Normas supletorias.- En todo lo no previsto en esta sección, se aplicarán de manera supletoria, y en lo que sean aplicables, las normas de la Ley de Inquilinato y del Código Civil”.
- 1.10. Mediante Oficio Nro. SERCOP-CNAJ-2015-0222-OF de 24 de julio de 2015 en relación al canon arrendaticio el SERCOP manifiesta: “...El artículo 7 de la Resolución INCOP No. 13-2009 dispone respecto a la adjudicación que “La recepción de ofertas se realizará en el día y hora señalados en los pliegos, luego de la cual la máxima autoridad o su delegado, adjudicará el arrendamiento al mejor postor. Se entenderá que la oferta más conveniente es aquella que, ajustándose a las condiciones de los pliegos, ofrezca el mayor precio y al menos dos años de vigencia del contrato (...)”.
- 1.11. Mediante Memorando INMOBILIAR-DNABI-2015-1109-M de 21 de agosto de 2015 se solicitó a la Dirección Administrativa se emita las directrices para los procedimientos especiales o generales en cuanto al uso de la herramienta del portal de Compras Públicas. Mediante Memorando INMOBILIAR-DGAF-DIA-2015-1680-M de 24 de agosto de 2015, la Dirección Administrativa manifiesta: “... hasta que la entidad rectora del Sistema Nacional de Contratación Pública (SNCP), incorpore o modifique este tipo de particularidades para este procedimiento de arrendamiento, es imposible utilizar las herramientas de “Procedimientos Especiales – Arrendamiento de bienes inmuebles” y “Publicación Especial” [...] para poder continuar con la necesidad Institucional de arrendar los diferentes inmuebles que administra esta Cartera se sugiere publicar los procesos de arrendamiento, cuando proceda, a través de la página web institucional y/o la prensa. Dicha publicidad expresa garantía de acceso público y eficiencia en la contratación pública, es decir permitiría afianzar y mitigar el problema actual inherente a la publicación en la herramienta informática del SERCOP, propuesta realizada en función de lo antes descrito.”
- 1.12. Mediante Resolución Nro.162-INMOBILIAR-2016 de 14 de octubre del año 2016, el Lcdo. Juan Manuel Cisneros Cisneros, Coordinador Zonal 4, autorizó: “Art 1.- Aprobar los pliegos, términos de referencia y cronograma del Procedimiento de Arrendamiento, signado con código PROE-CZ4E-2016-071 para el “Arrendamiento del local de Comida Nro. 2 en el Inmueble denominado Puerto pesquero Artesanal de San Mateo, Ubicado en el Cantón Manta, entrada principal a la Parroquia San Mateo, frente al barrio Vista al Mar. Provincia de Manabí y bajo la administración del servicio de gestión Inmobiliaria del Sector Público, I INMOBILIAR (Coordinación Zonal 4)”;





- “Art 2.- Iniciar el Procedimiento de Arrendamiento, signado con código PROE-CZ4E-2016-071, para el “Arrendamiento del local de Comida Nro. 2 en el Inmueble denominado Puerto pesquero Artesanal de San Mateo, Ubicado en el Cantón Manta, entrada principal a la Parroquia San Mateo, frente al barrio Vista al Mar. Provincia de Manabí”; “Art 3.- Invitar a la Sra. Pico Franco Doris Yarita, con RUC 1306481001001, por sus propios y personales derechos, para que presente su oferta en el Procedimiento de “Arrendamiento del local de Comida Nro. 2 en el Inmueble denominado Puerto pesquero Artesanal de San Mateo, Ubicado en el Cantón Manta, entrada principal a la Parroquia San Mateo, frente al barrio Vista al Mar. Provincia de Manabí”, con código de publicación PROE-CZ4E-2016-071, dentro del cronograma establecido en los pliegos.”
- 1.13. Con fecha 19 de octubre del 2016, se realizó la apertura de la única oferta receptada dentro del proceso, presentada por la Sra. Pico Franco Doris Yarita, con RUC 1306481001001, por sus propios y personales derechos, conforme se lo determinó en el calendario del presente procedimiento de arriendo.
- 1.14. Mediante “Acta de Integridad y Evaluación” aplicando el método cumple / no cumple, de fecha 20 de octubre del 2016, el equipo técnico designado para evaluar este procedimiento de arriendo, verificó la integridad de la oferta presentada por la Sra. Pico Franco Doris Yarita, por lo que se recomendó la adjudicación del contrato a la Sra. Pico Franco Doris Yarita, con RUC 1306481001001, por sus propios y personales derechos, por cumplir con todos los requerimientos mínimos solicitados en los pliegos, y términos de referencia, generados por parte del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR.
- 1.15. Mediante Resolución Nro.181-INMOBILIAR-2016, de fecha 21 de octubre de 2016, el Lcdo. Juan Manuel Cisneros Cisneros, Coordinador Zonal 4, resolvió: “Art 1.- Adjudicar el Procedimiento de Arrendamiento, signado con el código No. PROE-CZ4E-2016-071, para el “Arrendamiento del local de Comida Nro. 2 en el Inmueble denominado Puerto pesquero Artesanal de San Mateo, Ubicado en el Cantón Manta, entrada principal a la Parroquia San Mateo, frente al barrio Vista al Mar. Provincia de Manabí y bajo la administración del servicio de gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR (Coordinación Zonal 4)”, a la Sra. Pico Franco Doris Yarita, con RUC 1306481001001, por sus propios y personales derechos, por un canon mensual de arrendamiento de USD \$ 53,57 (CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 57/100 CENTAVOS), más el valor del IVA, el mismo que tendrá como plazo dos (2) años contados a partir de la suscripción del contrato”. El canon podrá ser revisado por el Arrendador mensual, trimestral o anualmente. El valor del canon será considerado hasta que se defina la tarifa de arrendamiento de este tipo de local en el Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo.

CLÁUSULA SEGUNDA.- OBJETO:

2.0.- Con los antecedentes expuestos, este instrumento tiene por objeto el arrendamiento de un LOCAL DE COMIDA signado con el Nro. 2, ubicado en el Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, y bajo la administración del servicio de gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, (Coordinación Zonal 4).

CLÁUSULA TERCERA.- CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:

3.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) pagará al ARRENDADOR la cantidad de USD \$ 53,57 (CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 57/100 CENTAVOS), más el valor del IVA. Que serán cancelados dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes. El canon podrá ser revisado por el Arrendador mensual, trimestral o anualmente. El



valor del canon será considerado hasta que se defina la tarifa de arrendamiento de este tipo de local en el Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo.

3.2.- Adicionalmente EL/LA ARRENDATARIO (A) deberá obtener el medidor de luz correspondiente, del bien arrendado. EL/LA ARRENDATARIO (A) manifiesta: ***“Que acepta y pagará el consumo de energía eléctrica de conformidad con el artículo 55 de la Ley de Régimen Tributario reformado mediante R.O. Nro. 181 de abril 30/99”***. Además obtendrá el medidor de agua respectivo, y cancelará el servicio de agua potable, ambos servicios correrán a cargo del arrendatario (a). La falta de pago de los valores de estos servicios es responsabilidad del arrendatario (a).

3.3.- El pago del canon mensual de arrendamiento, se realizará por adelantado dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes, mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 770110-1 del Banco del Pacífico, con código 470202, a nombre de la Coordinación Zonal – Zona 4 - INMOBILIAR; en caso de que el mencionado pago se realice por transferencia bancaria EL/LA ARRENDATARIO (A) asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria.

3.4.- Si el pago fuera realizado mediante depósito o transferencia bancaria, una copia del comprobante de depósito o de transferencia deberá ser entregado al Administrador del Puerto. Siendo el comprobante de depósito o de transferencia el único documento que comprobará que EL/LA ARRENDATARIO (A) ha cancelado el canon de arrendamiento, no se aceptarán depósitos o transferencias parciales, por lo que, el incumplimiento a la presente cláusula será imputado al impago de los valores convenidos, reservándose EL ARRENDADOR el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del presente contrato y de la legislación vigente.

3.5.- Sin perjuicio de lo anterior, el canon de arrendamiento mensual también podrá ser cancelado en efectivo en las oficinas de la Administración del Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, siendo la emisión de la factura el único documento que comprobará que EL/LA ARRENDATARIO (A) ha cancelado el canon de arrendamiento.

CLÁUSULA CUARTA.- PLAZO:

4.1.- El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento, es de dos (2) años, contados a partir de su suscripción. A la fecha de terminación EL/LA ARRENDATARIO (A) deberá entregar el bien inmueble en iguales condiciones a las recibidas.

4.2.- Sin perjuicio de lo expuesto, el plazo determinado en el párrafo anterior podrá renovarse por un período menor o igual al establecido por acuerdo escrito entre las Partes, para lo cual, previo a la terminación del Contrato por el cumplimiento del plazo establecido, cualquiera de las Partes que deseará renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, siendo suficiente prueba legal de la renovación, la aceptación por escrito de la contraparte.

4.3.- Se podrá dar por terminado el contrato antes de su vencimiento si EL/LA ARRENDATARIO (A) incumpliere o infringiere cualquiera de las obligaciones o estipulaciones contenidas en este documento, para lo cual bastará únicamente la notificación mediante oficio del Administrador del Puerto, teniendo un plazo de 30 días calendario para la desocupación y entrega del local arrendado, sin que el arrendatario tenga derecho a reclamo alguno.



CLÁUSULA QUINTA.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES:

5.1 DEL ARRENDADOR:

- 5.1.1.- Entregar en buenas condiciones el espacio otorgado en arriendo.
- 5.1.2.- Suscribir un acta entrega-recepción en la que constará el estado del espacio otorgado en arriendo y las condiciones de uso del bien inmueble objeto de este contrato.
- 5.1.3.- Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto de este contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.
- 5.1.4.- EL ARRENDADOR no se responsabiliza por los siniestros que acontecieren en el espacio físico dado en arrendamiento.
- 5.1.5.- EL ARRENDADOR se responsabiliza por los daños ocasionados en la infraestructura del inmueble arrendado por cualquier evento fortuito o siniestro; no obstante lo que se encuentre dentro del bien inmueble como menaje o equipos de oficina correrá a cuenta íntegra de EL/LA ARRENDATARIO (A)

5.2 DE EL/LA ARRENDATARIO (A):

- 5.2.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no podrá destinar el espacio físico, arrendado a otro fin distinto que el establecido en el objeto del presente contrato.
- 5.2.2.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo.
- 5.2.3.- EL/LA ARRENDATARIO (A) a la terminación del contrato, se obliga a entregar el espacio físico, desocupado y limpio, en las mismas condiciones que se le entregó.
- 5.2.4.- EL/LA ARRENDATARIO (A) deberá realizar el pago por concepto de canon arrendaticio de manera mensual y anticipada dentro de los cinco (5) primeros días del mes y remitir una copia del comprobante de depósito o de transferencia de manera física al Administrador del Puerto.
- 5.2.5.- EL/LA ARRENDATARIO (A) será responsable por los gastos que demande la adecuación, el mantenimiento, la limpieza, la conservación y/o reparación que fueren necesarios realizar para conservar el espacio entregado en arriendo, así como su circundante.
- 5.2.6.- Si EL/LA ARRENDATARIO (A) fuere responsable de daños ocasionados en el espacio arrendado o su circundante, originado o derivado del ejercicio de su actividad comercial, estará obligado a la inmediata reparación, a su costa. En el caso de no hacerlo se atenderá a lo manifestado en el artículo 7 de la Ley de Inquilinato, en lo pertinente al pago por el valor de las reparaciones realizadas por EL ARRENDADOR. Además EL ARRENDADOR podrá exigir la terminación del contrato.
- 5.2.7.- EL/LA ARRENDATARIO (A) es la responsable de obtener los permisos y seguros para el uso y funcionamiento del negocio.
- 5.2.8.- EL/LA ARRENDATARIO (A) se compromete a permitir que EL ARRENDADOR, por intermedio de su Representante Legal, personas delegadas o autorizadas por éste, puedan verificar la situación y estado del espacio dado en arrendamiento a efectos de mantener el inmueble en el que se encuentra dicho espacio en las mejores condiciones.
- 5.2.9.- EL/LA ARRENDATARIO (A) hará uso de los espacios en el tiempo y horas de sus labores.
- 5.2.10.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no podrá ceder, asignar o transferir en forma alguna ni todo ni parte el área dada en arrendamiento.
- 5.2.11.- Al final del período contractual, EL/LA ARRENDATARIO (A) deberá entregar el inmueble en las mismas condiciones que consten en el Acta de Entrega-Recepción realizada al inicio del

mismo, salvo desgaste por el uso normal. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del inmueble, EL/LA ARRENDATARIO (A) reconocerá dichos valores.

- 5.2.12.-** El arrendatario será responsable de los daños causados por un evento fortuito o siniestro a los bienes muebles que se encuentren dentro del espacio arrendado como menaje o equipos de oficina.
- 5.2.13.-** A más de las obligaciones establecidas en el presente documento, EL/LA ARRENDATARIO (A) debe cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato y sea exigible por constar en cualquier documento de él o norma legal específicamente aplicable al mismo.
- 5.2.14.-** EL/LA ARRENDATARIO (A), se obliga a garantizar la entrega pacífica del bien inmueble objeto del presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA.- CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORAS:

6.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) será plenamente responsable del perfecto mantenimiento y estado de la o las construcciones por ellos realizadas, en el caso que suceda, debiendo para el efecto responsabilizarse por cualquier daño que pueda ocasionar a las edificaciones aledañas, tales como por incendio, destrucción, desplazamientos y todo riesgo que será de su cuenta exclusiva, de manera que mantenga indemne a los colindantes por cualquier detrimento que se pueda producir a las construcciones o a los bienes raíces de los mismos, salvo por caso fortuito o fuerza mayor, por lo que, El ARRENDADOR no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal por estos hechos y deslinda su responsabilidad frente a la entidad respectiva, en el caso de que dichas obras sean realizadas sin las respectivas autorizaciones municipales, al igual que, por posibles sanciones administrativas o clausuras municipales o de las demás entidades del Estado.

6.2.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no estará exento de pago y de cumplimiento cabal de lo estipulado en este Contrato, por cualquiera de los inconvenientes, enumerados anteriormente, que se puedan presentar.

6.3.- Se deja expresa constancia de que las construcciones que no son de EL/LA ARRENDATARIO (A) y que actualmente existen en el (los) bien (es) inmueble (s) son de propiedad del ARRENDADOR, sin embargo, si EL/LA ARRENDATARIO (A) diera por terminado el contrato de arriendo antes del plazo establecido en este contrato, todas las mejoras y adecuaciones que se realizaren con o sin autorización escrita serán en beneficio de EL ARRENDADOR, sin que al respecto, EL/LA ARRENDATARIO (A) tenga derecho alguno que reclamar y el ARRENDADOR no reconocerá valor alguno en favor de EL/LA ARRENDATARIO (A) al finalizar el contrato o en el transcurso del mismo. De igual manera, las Partes acuerdan que corre de cuenta de EL/LA ARRENDATARIO (A), la reparación de los daños ocasionados en el (los) inmueble (s), comprometiéndose a entregar los mismos en óptimas condiciones.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- DESTINO DEL INMUEBLE Y DEL SUBARRENDAMIENTO.-

7.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) se compromete a destinar el bien Inmueble objeto de este contrato, ubicado en el Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, para desarrollar la actividad de comercio correspondiente al tipo de local dado en arrendamiento.

7.2.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo, por lo que EL ARRENDADOR no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal en el caso de



darse incumplimiento a esta prohibición. Así mismo, EL ARRENDADOR deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

7.3.- Está expresamente prohibido que EL/LA ARRENDATARIO (A) subarriende los inmuebles dados en arrendamiento.

7.4.- El incumplimiento de una de estas especificaciones, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien inmueble, Art. 38 de la Ley de Inquilinato.

CLÁUSULA OCTAVA.- CESIÓN DE DERECHOS:

8.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) no podrá ceder, asignar o transferir en forma alguna ni todo ni parte de este Contrato.

CLÁUSULA NOVENA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

9.1.- Las partes libre y voluntariamente, acuerdan que son causales para la terminación del presente contrato, las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo del contrato.
- b) La falta de pago de tres (3) canon mensual de arriendo dentro del tiempo convenido.
- c) Por mutuo acuerdo entre las partes.
- d) Por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas del contrato.
- e) Por transferencia de dominio, conforme lo establece el Art. 31 de la Ley de inquilinato, y,
- f) Por las causas contempladas en la codificación y leyes ecuatorianas referentes en materia de arrendamiento.

9.2.- EL ARRENDADOR como legítimo administrador y propietario del bien inmueble, podrá en cualquier momento, disponer de los inmuebles o la parte en donde se encuentran en mera tenencia EL/LA ARRENDATARIO (A), para uso institucional, transferencia, enajenación, donación o cualquier otra figura legal que fuere del caso, sin que EL/LA ARRENDATARIO (A) tenga derecho a indemnización alguna por este concepto.

9.3.- Igualmente, las contravenciones a las estipulaciones señaladas en este Contrato darán derecho al ARRENDADOR, para dar por terminado anticipadamente el mismo, y, exigir la inmediata desocupación y entrega de los Inmuebles arrendados, antes de que venza el plazo acordado en la Cláusula Cuarta, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Inquilinato vigente.

CLÁUSULA DÉCIMA.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE:

10.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) reconoce el derecho del ARRENDADOR para recuperar en forma inmediata el/los Inmueble (s) descritos en las cláusulas precedentes, cuando termine el contrato por cualquier medio.

10.2.- EL/LA ARRENDATARIO (A) deberá restituir los inmuebles en las mismas condiciones en las que los recibió. De esta restitución se levantará un acta haciendo constar las condiciones de entrega y cualquier alteración u observación que las Partes estimaren procedentes.



10.3.- De conformidad con la normativa aplicable, el uso del procedimiento contractual que se detalla no implica renuncia al ejercicio de otro derecho o procedimiento que tuviere EL ARRENDADOR para lograr la restitución de los Inmuebles objeto del presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- DECLARACIÓN DE LAS PARTES:

11.1.- Tanto EL ARRENDADOR como EL/LA ARRENDATARIO (A) declaran que el origen y procedencia de los recursos que poseen y con los que cancelarán y recibirán por el arriendo materia del presente Contrato, tienen un origen lícito y permitido por las leyes del Ecuador, y que no provienen, provendrán, ni serán utilizados en ninguna actividad relacionada con la producción, fabricación o comercialización de sustancias estupefacientes o psicotrópicas, liberándose mutuamente de cualquier responsabilidad por estos hechos.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA.- RENUNCIA:

12.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A), por medio del presente, en forma libre y voluntaria, amparada en la facultad que le concede el artículo 11 del Código Civil, renuncia expresamente a ejercer cualquier acción que creyere pertinente en contra del ARRENDADOR; por lo que, la Pensión o Canon señalada en la Cláusula Tercera de este Contrato, la aceptación en su totalidad por ser ésta fijada, en base a sus mutuos intereses y por estar en apego a lo prescrito en la ley de Inquilinato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- GASTOS:

13.1.- Todos los gastos que demande la celebración del presente contrato, serán de cuenta de EL/LA ARRENDATARIO (A)

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- CLÁUSULA ESPECIAL:

14.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A) acepta expresamente conocer lo prescrito por la Ley de Inquilinato en su Título VII, DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: Art. 31.- *“Caso de traspaso de dominio.- La transferencia de dominio del local arrendado termina el contrato de arrendamiento. En este caso, el dueño dará al arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.*

Si el arrendatario no fuere desahuciado en el plazo de un mes contado desde la fecha de transferencia de dominio, subsistirá el contrato. Este plazo debe contarse desde la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad, hasta el día que se cite la solicitud de desahucio al inquilino.

Se respetarán los contratos celebrados por escritura pública, inscrita en el Registro de la Propiedad del respectivo cantón.”

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- CONTROVERSIA:

15.1.- En caso de surgir controversias, las partes renuncian fuero y domicilio, se someten a los Jueces Competentes del cantón Manta, Provincia de Manabí, al igual que los fallos del Centro de Mediación y Arbitraje de la Provincia de Manabí.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA.- GARANTÍA:



16.1.- EL/LA ARRENDATARIO (A), entrega por concepto de garantía, la suma de USD \$ 53,57 (CINCUENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA CON 57/100 CENTAVOS), NO incluye valor del I.V.A., cancelados por adelantado, mediante depósito a la Cuenta Corriente No. 770110-1 del Banco del Pacífico, con código 470202, a nombre de la Coordinación Zonal – Zona 4 - INMOBILIAR; en caso de que el mencionado pago se realice por transferencia bancaria EL/LA ARRENDATARIO (A) asume el valor de la transacción establecido por la entidad bancaria, este valor garantiza el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del presente contrato, así como, los posibles daños que se causaren en el inmueble o por retrasos o falta de pago de los servicios básicos instalados en el bien inmueble.

16.2.- De ninguna manera EL/LA ARRENDATARIO (A) podrá solicitar que se atribuya a EL ARRENDADOR, este valor, como una parte del valor de arriendo.

16.3.- A la terminación de este Contrato, EL ARRENDADOR devolverá a EL/LA ARRENDATARIO (A) la garantía recibida, una vez que se haya suscrito la respectiva Acta de Entrega - Recepción del/los inmueble/s arrendado a completa satisfacción del ARRENDADOR, así como, se haya corroborado que se encuentran al día y sin deuda por cualquier rubro que se haya podido generar con terceros; caso contrario, EL ARRENDADOR podrá imputar los valores pendientes de pago a la garantía entregada por EL/LA ARRENDATARIO (A).

16.4.- De existir cualquier deterioro que no corresponda al uso normal del/ los Inmueble (s), EL ARRENDADOR utilizará el valor de la garantía para resarcir los daños y volver el espacio entregado a EL/LA ARRENDATARIO (A), sin perjuicio de que en el evento de que dicho monto no alcanzará para cubrir los daños ocasionados, EL ARRENDADOR, pueda exigir a EL/LA ARRENDATARIO (A) la diferencia del valor que se requiera para subsanar los desperfectos. Este valor bajo ningún concepto devengará interés alguno a favor de EL/LA ARRENDATARIO (A).

CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

17.1.- Forman parte integral del presente contrato los siguientes documentos:

- ❖ Copia de la Cédula de Ciudadanía y Papeleta de Votación del Representante legal.
- ❖ Copia de RUC o RISE del compareciente,

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA.- LA SUPERVISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL DEL CONTRATO:

18.1.- El ARRENDADOR designa como Administrador del contrato, al Administrador del Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, quien deberá vigilar y supervisar el fiel cumplimiento del contrato y lo dispuesto en las condiciones generales y específicas de los pliegos y las establecidas en los artículos 70 y 80 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y artículo 121 del Reglamento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la ley de Inquilinato y Código Civil.

El Administrador del contrato será, el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales por parte del ARRENDATARIO.

18.2.- Todas las comunicaciones entre las Partes serán por escrito. Cualquier comunicación (pago de cánones de arriendo, daños materiales al inmueble, reclamos de la comunidad, etc.), requerida o



permitida por el presente Contrato, deberá ser enviada, para ser entendida como válida, al administrador, a la siguiente dirección:

- a) EL ARRENDADOR: Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público, INMOBILIAR, Puerto Pesquero Artesanal de San Mateo, Ubicado en el Cantón Manta, entrada principal a la Parroquia San Mateo, frente al barrio Vista al Mar. Provincia de Manabí. Teléfono: 053701260, ext.: 501, mail: Edgar.rios@inmobiliar.gob.ec
- b) A su vez EL/LA ARRENDATARIO (A) se entenderá comunicado válidamente, al local asignado, objeto del presente contrato, o, en la dirección indicada en el expediente del proceso de arrendamiento, o, a la dirección que la Parte hubiese especificado por escrito al Administrador con posterioridad a la suscripción del contrato.
- c) EL ARRENDATARIO tendrá la obligación de comunicar a la otra parte, cualquier cambio de dirección; se entenderán como válidas las comunicaciones realizadas en las direcciones que constan en los formularios de postulación que haya presentado el arrendatario objeto del presente contrato. Dirección, Manta parroquia San Mateo, barrio Vista al Mar, a media cuadra de la tienda Flores, Email: dorispabril75@hotmail.com, Teléfono: 0969234107.

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA.- RATIFICACIÓN:

19.1.- Los contratantes se afirman y ratifican en el contenido de las cláusulas que anteceden y para constancia del mismo firman por triplicado en la ciudad de Manta, al 01 de noviembre de 2016.



Lcdo. Juan Manuel Cisneros Cisneros
Coordinador Zonal 4
Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público,
INMOBILIAR
ARRENDADOR



Sra. Pico Franco Doris Yarita
RUC 1306481001001
ARRENDATARIO

