

CONTRATO DE PROCEDIMIENTO ESPECIAL ADMINISTRACIÓN ZONAL ELOY ALFARO CÓDIGO - PEARBI-MQAZEA02-2021

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la Administración Zona Eloy Alfaro, representada por la Abg. **Lida Justinne García Arias**, en calidad de **Administradora de la Zona Eloy Alfaro**, portador de la cédula de ciudadanía número **171928403-4**, con **Acción de Personal Nro. 0000017028, de 1 de octubre de 2021**, y facultado mediante Resolución de Alcaldía No. A 089 de 8 de diciembre del 2020, a quien en adelante se le denominará **ARRENDADORA**; y, por otra parte la **COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS "SEIS DE FEBRERO"**, con RUC No. 1791047435001, debidamente representado por el señor **HUGO ERNESTO CASTILLO PANTOJA**, portador de la cédula de ciudadanía No. **170428250-6**, a quien en adelante se le denominará la **ARRENDATARIA**. Las partes declaran ser legalmente capaces para contratar y obligarse libre y voluntariamente, en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

Cláusula Primera.- ANTECEDENTES:

1.1.- De conformidad con los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública –LOSNCP-, y 25 y 26 de su Reglamento General -RLOSNCP-, el Plan Anual de Contrataciones de la entidad **ARRENDADORA**, contempla la ejecución del **"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PREDIO MUNICIPAL No. 188985"**.

1.2.- Previo los informes, estudios y pliegos respectivos, la máxima autoridad de la entidad **CONTRATANTE**, mediante Resolución No. **072-CP-AZEA-2021**, de fecha 26 de noviembre del 2021, resolvió aprobar los pliegos para iniciar el proceso por Procedimiento Especial, para la ejecución del **"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PREDIO MUNICIPAL No. 188985"**.

1.3.- Se realizó la respectiva convocatoria el **26 de noviembre del 2021**, a través del portal www.compraspublicas.gob.ec, mediante proceso por Procedimiento Especial, con código **PEARBI-MQAZEA02-2021**.

1.4.- Luego del proceso correspondiente, la Abg. Lida Justinne García Arias, en calidad de Administradora Zonal Eloy Alfaro, mediante Resolución No. **078-CP-AZEA-2021**, de **8 de diciembre del 2021**, adjudicó la ejecución del **"ARRENDAMIENTO DEL BIEN INMUEBLE UBICADO DENTRO DEL PREDIO MUNICIPAL No. 188985"**, a la oferente **COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS SEIS DE FEBRERO**, en razón de que cumple con todos los requisitos establecidos en los pliegos, términos de referencia, quien deberá ejecutar el arrendamiento en el plazo y con las especificaciones técnicas determinadas en los pliegos y en su oferta técnica-económica.

1.5.- Con Memorando No. **GADDMQ-AZEA-DAF-2021-0516-M**, ingresado en esta Dirección Jurídica con **fecha 15 de diciembre del 2021**, la Ing. Diana Alejandra Reinoso Caicedo, Directora Administrativa Financiera, remite el expediente en forma digital y solicita la elaboración del contrato correspondiente. En el mencionado memorando consta la sumilla inserta de autorización por parte de la Abg. Lida Justinne García Arias, en calidad de **Administradora Zonal Eloy Alfaro**.

1.6.- Mediante memorando No. **GADDMQ-AZEA-DJ-2021-0311-M**, de 17 de diciembre del 2011, la Dirección de Asesoría Jurídica, solicitó a la Dirección Administrativa Financiera, que de conformidad con lo que dispone el artículo 3522 del Código Municipal, la arrendataria, debe depositar en calidad de garantía cuatro cánones de arrendamiento.

1.7.- Mediante memorando No. GADDMQ-AZEA-DAF-UFIN-2021-0423-M, de 23 de diciembre del 2021, la Ing. Fanny Elizabeth Muñoz Utreras, Responsable de la Unidad Financiera, informa que la garantía con documento Nro. 00007438 del BANEQUADOR, a nombre de la COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS SEIS DE FEBRERO, por el valor de \$ 278,44 (doscientos setenta y ocho dólares con 44/100), ha sido ingresada a la Tesorería de la Administración Zonal Eloy Alfaro mediante Registro No. 2021-02-JZF, de 22 de diciembre de 2021 legalizada por el Lcdo. Miguel Recalde, Tesorero de la AZEA.

Cláusula Segunda.- INTERPRETACIÓN DEL CONTRATO Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

2.1.- Los términos del contrato se interpretarán en su sentido literal, a fin de revelar claramente la intención de los **CONTRATANTES**. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

Cuando los términos están definidos en la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública o en este contrato, se atenderá su tenor literal.

Si no están definidos se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido natural y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los **CONTRATANTES**. De existir contradicciones entre el contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del contrato.

El contexto servirá para ilustrar el sentido de cada una de sus partes, de manera que haya entre todas ellas la debida correspondencia y armonía.

En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV de la Codificación del Código Civil, "De la Interpretación de los Contratos".

Cláusula Tercera.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

3.1.- Forman parte integrante del contrato los siguientes documentos:

- a) El pliego (Condiciones Particulares del Pliego CPP y Condiciones Generales del Pliego CGP) incluyendo las especificaciones técnicas, que corresponden al bien Inmueble que va a ser arrendado **PEARBI-MQAZEA02-2021**.
- b) Las Condiciones Generales de los Contratos de Procedimientos Especiales (PE) publicados y vigentes a la fecha de la Convocatoria en la página institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, www.compraspublicas.gob.ec.
- c) La oferta presentada por la **ARRENDATARIA**, con todos los documentos que la conforman.
- d) La Resolución de Adjudicación No. **078-CP-AZEA-2021**.
- e) Los documentos que acrediten la calidad de los comparecientes y su capacidad para celebrar el presente contrato; acción de personal de la máxima autoridad de la entidad **CONTRATANTE**; y, copia de la cédula de ciudadanía y de la papeleta de votación del Representante Legal de la Arrendataria.
- f) Certificado de no adeudar al Municipio.
- g) Copia del RUC.
- h) Pago del uno por mil por el costo de reproducción y edición de pliegos.
- i) Los demás documentos que pasen a formar parte del proceso No. **PEARBI-MQAZEA02-2021**.

Cláusula Cuarta.- OBJETO DEL CONTRATO:

4.1.- La Administración Zonal Eloy Alfaro del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, en calidad de **ARRENDADORA**, entrega en arrendamiento a la **COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS “SEIS DE FEBRERO”**, el bien inmueble compuesto de una oficina y un baño, con una superficie de 14,034 metros cuadrados, ubicado en la calle Bonifacio Aguilar y Francisco Rueda, el mismo que se encuentra dentro del predio No. 188985, clave catastral No. 31307-03-001, de la parroquia Solanda, conforme se detalla en la cláusula de antecedentes.

Cláusula Quinta.- DESTINO DEL BIEN INMUEBLE:

El bien inmueble materia del presente contrato de arrendamiento será destinado única y exclusivamente para el funcionamiento de la oficina de la **COOPERATIVA DE TRANSPORTE DE PASAJEROS EN TAXIS “SEIS DE FEBRERO”**, por lo cual queda terminantemente prohibido darle otro uso al mismo.

Cláusula Sexta.- CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO:

El canon mensual de arrendamiento fijado es de **\$69,61 (Sesenta y Nueve con Sesenta y un Dólares de los Estados Unidos de América)**, monto en el cual no se incluye el IVA, el mismo que será cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes.

El monto total del presente contrato de arrendamiento, por el plazo de dos años es de USD **\$1670,64 (Mil Seiscientos Setenta con 64/100) Dólares de los Estados Unidos de América**, monto en el cual no se incluye el IVA.

El pago de los servicios básicos como son agua, energía eléctrica es de exclusiva responsabilidad de la **ARRENDATARIA**, cuyos recibos de pagos serán entregados junto con el canon de arrendamiento.

Cláusula Séptima.- GARANTÍA:

7.1.- La **ARRENDATARIA**, declara que recibe el bien descrito en el presente contrato en perfecto estado de funcionamiento, por lo que se compromete a mantenerlo en iguales condiciones durante el plazo de vigencia del mismo, salvo el deterioro normal y natural realizado por el paso del tiempo, por lo que la **ARRENDATARIA**, de conformidad con lo que dispone el artículo 3522 del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, entrega como garantía a LA **ARRENDADORA**, la cantidad de **\$278,44 (Doscientos Setenta y Ocho con 44/100) Dólares de los Estados Unidos de América**, suma equivalente a cuatro cánones de arrendamiento, conforme consta en el memorando No. GADDMQ-AZEA-DAF-UFIN-2021-0423-M, de 23 de diciembre del 2021.

7.2.- Este valor servirá para cubrir el costo de los daños ocasionados por negligencia de la **ARRENDATARIA**, y/ valores pendientes de pago. Si no hubiera lugar a ninguna de las circunstancias señaladas, el valor será devuelto en su totalidad al fenecimiento de la vigencia del contrato.

Cláusula Octava.- PLAZO:

El plazo de duración será de **DOS AÑOS**, contados a partir de la suscripción del presente contrato, pudiendo ser renovado por un período igual, previa revisión del canon de arrendamiento, siempre y cuando exista un acuerdo entre las partes contratantes en forma expresa y por escrito.

En caso de que cualquiera de las partes decidiera dar por terminado el contrato de manera anticipada, podrá hacerlo previa notificación por escrito por lo menos con 60 días de anticipación.

En caso de incumplimiento de cualquiera de las condiciones y términos estipulados en el presente contrato, se podrá dar por terminado el mismo aún antes de su vencimiento.

La **ARRENDATARIA** entregará a la **ARRENDADORA**, al finalizar el plazo convenido, el inmueble materia del presente contrato, en las mismas condiciones en que lo recibe, exceptuando el deterioro normal por el uso del mismo y los provenientes de fuerza mayor o caso fortuito, conforme lo determinado en el Código Civil.

Cláusula Novena.- MULTAS:

9.1.- El incumplimiento por parte de la ARRENDADATARIA de cualquiera de las obligaciones descritas en las distintas cláusulas del presente contrato, dará lugar a que ésta pague a la Administración Zonal Eloy Alfaro, una multa equivalente al cinco por mil (5/1000) del valor total del presente contrato, independientemente de las acciones civiles o penales que pueda ejercer la Administración Zonal, por los daños y perjuicios ocasionados por tal incumplimiento. Esta multa se hará efectiva de los pagos que tiene que realizar la ARRENDATARIA. El valor de las multas impuestas no será devuelto por ningún concepto.

9.2.- La Administración Zonal Eloy Alfaro, queda autorizada por la ARRENDATARIA para hacer efectiva la multa impuesta y cobrar los valores que por este concepto le corresponde recibir, mediante descuento del valor a pagar, sin requisito o trámite previo alguno.

9.3.- Si el valor de las multas excede el cinco por ciento (5%) del monto total del contrato, la Administración Zonal Eloy Alfaro, podrá dar por terminado, de forma anticipada y unilateralmente, el contrato.

9.4.- Las multas no se aplicarán en el evento de caso fortuito o de fuerza mayor, conforme a lo dispuesto en el artículo 30 del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado expresamente y por escrito por la ARRENDATARIA, para lo cual la ARRENDADORA notificará a la Administración Zonal, dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de ocurridos los hechos; una vez transcurrido este tiempo, de no mediar dicha notificación, se entenderán como no ocurridos los hechos que alegue la ARRENDATARIA, como causa para no cumplir con sus obligaciones contractuales.

Cláusula Décima.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA:

A más de las obligaciones establecidas en el presente contrato, LA ARRENDADORA está obligada a cumplir con cualquier otra que se derive natural y legalmente del objeto del contrato; incluidas las siguientes:

10.1.- Garantizar el uso y goce pacífico del inmueble durante la vigencia del presente contrato.

10.2.- Mantener el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiera afectar o perturbar el uso pacífico.

Cláusula Décima Primera.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA:

11.1.- La **ARRENDATARIA** declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento, todas las dependencias de la oficina alquilada así como las instalaciones de agua potable, energía eléctrica, por lo que se compromete a mantenerlas en iguales condiciones de funcionamiento.

11.2.- Pagar el canon de arrendamiento en la forma estipulada en el presente contrato. En caso de mora de dos meses, la ARRENDADORA, tendrá derecho a más del cobro de los valores adeudados, a dar por terminado el contrato;

11.3.- Solicitará autorización a la ARRENDADORA, para la ejecución de toda obra locativa, la misma que deberá constar por escrito;

11.4.- Ejecutar por su cuenta y riesgo todas las obras locativas, las mismas que quedarán en beneficio de la ARRENDADORA, salvo aquellas que puedan separarse sin detrimento del bien arrendado; y, respecto de las cuales la ARRENDADORA podrá disponer en cualquier forma que creyere beneficiosa para los intereses institucionales.

11.5.- La **ARRENDATARIA** se compromete a mantener el inmueble limpio, en buenas condiciones sanitarias; y, se sujetará al control del buen uso por parte de la Administración Zonal Eloy Alfaro.

11.6.- Si la **ARRENDATARIA**, desocupa el inmueble materia del presente contrato, sin conocimiento de la ARRENDADORA, el canon de arrendamiento regirá hasta el momento en que la Administración reciba el inmueble, de lo cual se levantará el acta correspondiente.

11.7.- Los daños ocasionados por la ARRENDATARIA, serán debitados de la garantía depositada; y, si no cubren en su totalidad, se emitirá el respectivo título de crédito, para ser cobrado por la vía coactiva.

Cláusula Décima Segunda.- PROHIBICIONES:

12.1.- Se prohíbe expresamente a la ARRENDATARIA, subarrendar total o parcialmente el bien materia del presente contrato; o destinarlos a usos ajenos al previsto en el objeto del presente contrato.

12.2.- La **ARRENDATARIA** no podrá realizar modificaciones o mejoras en el inmueble, sin previa autorización escrita de la Administración Eloy Alfaro. En caso de haber mejoras, éstas quedarán en beneficio de la ARRENDADORA, sin que se tenga que reconocer ningún valor adicional.

12.3.- La **ARRENDATARIA** no podrá almacenar en el espacio arrendado, materiales y productos que impliquen peligro para la seguridad e integridad de las instalaciones, especialmente aquellos que expelan o contengan gases, o que por cualquiera causa puedan ser o resultar explosivos y/o inflamables. La infracción a ésta cláusula dará lugar a la inmediata terminación del presente contrato.

Cláusula Décima Tercera.- DE LA ADMINISTRACIÓN, SEGUIMIENTO Y CONTROL:

13.1.- LA **ARRENDADORA** designa al **Arq. Andrés Vinicio Alvarado**, Funcionario de la Unidad de Territorio y Vivienda, de la Administración Zonal Eloy Alfaro, en calidad de Administrador del Contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares de los pliegos que forman parte del presente contrato.

13.1.01.- Las funciones del Administrador del Contrato entre otras son las siguientes:

- a) Velar y responsabilizarse para el fiel cumplimiento del objeto del presente contrato de arrendamiento.
- b) Establecer un sistema para medir el logro de los objetivos definidos, de manera que oportunamente se obtenga información exacta sobre el estado del inmueble arrendado y se comuniquen los resultados a las autoridades institucionales competentes.

13.1.02.- LA **ARRENDADORA** podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar a la **ARRENDATARIA** la respectiva comunicación; sin que sea necesario la modificación del texto contractual.

La Administración Zonal Eloy Alfaro, realizará el seguimiento y control del presente contrato del presente contrato, para el buen uso del inmueble, a través del departamento de Control de la Ciudad y la Agencia Metropolitana de Control, del Municipio del Distrito metropolitano de Quito.

Cláusula Décima Cuarta.- DE LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO DEL CONTRATO:

El contrato terminará por los siguientes casos:

- Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas contractuales;
- Falta de pago de dos pensiones arrendaticias;
- Cambio del objeto del inmueble arrendado;
- Subarrendar o ceder los derechos a terceros;
- Introducir materiales inflamables que pongan en peligro el inmueble;
- Por sentencia ejecutoriada que declare la nulidad del contrato o la resolución del mismo, ha pedido de las partes;
- Cuando la Administración por necesidades institucionales requiera el inmueble, notificará a la Arrendataria con 30 días de anticipación;
- Cuando la Administración requiera el inmueble para la ejecución de una obra social;
- Por cualquiera de la causas determinadas en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato.

El procedimiento a seguir para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP.

Cláusula Décima Quinta.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

De suscitarse divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, podrán utilizar los métodos alternativos para la solución de controversias en el centro de mediación y Arbitraje de la Procuraduría General del Estado.

En caso que las partes no lleguen a un acuerdo total, estas renuncian a la jurisdicción ordinaria y acuerdan someter las controversias derivadas del presente contrato, a la resolución de un Tribunal de Arbitraje del Centro de Arbitraje de la Procuraduría General del Estado, que se sujetarán a lo dispuesto en la ley de Arbitraje y Mediación, así como el Reglamento de la Procuraduría General del Estado y las siguientes normas:

- Los Árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación;
- Las partes renuncia a la Jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo que expida el tribunal Arbitra y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso del laudo arbitral;
- Para la ejecución de medidas cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el auxilio de los funcionarios públicos judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno;
- El procedimiento arbitral será confidencial;
- El Árbitro deberá decidir en derecho;
- El lugar del arbitraje será las instalaciones del centro de Arbitraje y Mediación de la Procuraduría General del Estado.

Cláusula Décima Sexta.- ACTA ENTREGA RECEPCIÓN:

16.1.- Al cumplimiento del plazo del presente contrato de arrendamiento, se levantará un acta de entrega recepción del inmueble en la que deberá constar el estado de conservación y más novedades, siendo éste el único documento que libere a LA ARRENDATARIA, de sus obligaciones contractuales.

Cláusula Décima Séptima.- DOMICILIO Y JURISDICCIÓN:

17.01.- Para todos los efectos de este convenio, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Quito;

17.02.- Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección, las siguientes:

LA ARRENDADORA: Av. Alonso de Angulo y Cap. César Chiriboga; Teléfono: 33110803/804/805.

LA ARRENDATARIA: Calle Bonifacio Aguilar y Francisco Rueda, sector Parque La Madre, Telf. 2730-791, 0984620666, correo electrónico hugoc2009@hotmail.com.

En caso de que la ARRENDATARIA cambie de domicilio, se obliga a notificarlo por escrito en forma inmediata al domicilio indicado por la Administración Zonal Eloy Alfaro. Si LA ARRENDATARIA no cumpliera con esta estipulación, el Municipio hará llegar toda notificación al domicilio fijado en el numeral precedente y se lo tendrá como legalmente notificado.

Cláusula Décima Octava: ACEPTACIÓN:

LA ARRENDATARIA declara conocer y expresa su sometimiento a la LOSNCP y su Reglamento General, y más disposiciones vigentes en el Ecuador. En consecuencia, declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

Presentes los comparecientes aceptan todas las cláusulas y el contenido del presente Contrato, por encontrarse hechas conforme a sus respectivos intereses.

Para constancia de lo establecido en este convenio, las partes firman en cinco ejemplares en la ciudad de Quito, al 29 de diciembre del 2021.

Abg. Lida Justinne García Arias
ADMINISTRADORA ZONAL ELOY ALFARO
MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE
QUITO

Hugo Ernesto Castillo Pantoja
GERENTE GENERAL
RUC: 1791047435001
LA ARRENDATARIA

Adjunto:
Expediente **PEARBI-MQAZE-02-2021**

ACCIÓN	RESPONSABLE	SIGLA UNIDAD	FECHA	SUMILLA
Elaboración:	Abg. Oscar Jumbo	DJ	20211229	
Revisión:	Dra. Lorena Gaibor	DJ	20211229	