



GPL

GOBIERNO
PROVINCIAL
DE LOJA



DEPROSUR EP

DEPROSUR EP

**EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO PRODUCTIVO Y
AGROPECUARIO DEL SUR "DEPROSUR EP" PERTENECIENTE AL
GOBIERNO PROVINCIAL DE LOJA**

CONTRATO NRO. 002-AJ-DEPROSUR EP-2014

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VARIAS OFICINAS QUE SE
CELEBRA ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA DE DESARROLLO
PRODUCTIVO Y AGROPECUARIO DEL SUR "DEPROSUR EP" Y LA LIC.
FANNY JARA CÓRDOVA.**

COMPARECIENTES:

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la Empresa Pública de Desarrollo Productivo y Agropecuario del Sur "DEPROSUR EP", representada por el señor Ing. Jean Ojeda Piedra, en su calidad de Gerente General de la Empresa Pública, a quien en adelante se lo denominará **ARRENDATARIO**; y, por otra la Lic. Fanny Jara Córdova, a quien en adelante se lo denominará **ARRENDADORA**. Las partes se obligan en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

Cláusula Primera:- ANTECEDENTES:

1.01.- De conformidad con los artículos 22 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNC- y 25 y 26 de su Reglamento General, el Plan Anual de Contrataciones del ARRENDATARIO, contempla la ejecución de: ARRENDAMIENTO DE UN EDIFICIO PARA FUNCIONAMIENTO DE OFICINAS DE LA EMPRESA "DEPROSUR EP".

1.02.- Se cuenta con la existencia y suficiente disponibilidad de fondos en la partida presupuestaria Nro. 7.3.05.02, conforme consta en la certificación conferida por la Eco. Betty Espinosa, Responsable de Presupuesto de la Empresa Pública DEPROSUR EP, mediante documento, del programa "Arrendamiento de Edificios, Locales y Residencias".

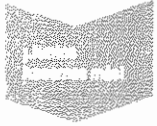
1.03.- Mediante contrato Nro. 035-AJ-DEP-2013, realizado entre la Entidad Contratante y Contratsita se determinó que el plazo de arrendamiento del inmueble detallado en este instrumento se cumplió el 31 de diciembre de 2013. En la cláusula Décima Tercera del referido contrato se conviene que el mismo se dará por terminado siguiendo los trámites contemplados en las normas del Código Civil, Ley de Inquilinato y otras leyes conexas relacionadas con esta clase de contratos.

1.4.- Según lo determinado en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato tendrá derecho el arrendatario a una duración mínima de dos años, con las debidas excepciones que no corresponden a esta clase de arrendamientos.

1.5.- Mediante memorando Nro. 84-AJ-DEP-2013 de fecha 26 de diciembre de 2013, el Dr. Rafael Calvache y Eco. Ángel Muñoz, Asesor Jurídico Encargado y Director Administrativo Financiero respectivamente, emiten informe a fin de que se renove el contrato de arrendamiento donde funciona las instalaciones de "DEPROSUR EP".



GPL
GOBIERNO
PROVINCIAL
DE LOJA



DEPROSUR EP

DEPROSUR EP

1.6.- La Lic. Deisy Ochoa, Encargada de la Unidad Administrativa de "DEPROSUR EP", solicita al Eco. Ángel Muñoz, Gerente Administrativo Financiero de "DEPROSUR EP" se emita la certificación presupuestaria a objeto de renovar el contrato de arrendamiento donde funcionan las oficinas de "DEPROSUR EP" por el período del 01 de enero hasta el 31 de diciembre de 2014.

1.7.- El Ing. Jean Ojeda Piedra, Gerente General de "DEPROSUR EP", mediante sumilla inserta en el memorando Nro. 84-AJ-DEP-2013 de fecha 26 de diciembre de 2013 suscrito por el Dr. Rafael Calvache y Eco. Ángel Muñoz, Asesor Jurídico y Gerente Administrativo Financiero respectivamente autoriza lo solicitado en el referido memorando.

1.8.- De conformidad el Art. 51 de la Ley Orgánica de Contratación Pública, la Lic. Deisy Ochoa, Encargada de la Unidad Administrativa, mediante memorando Nro. 239 - UA - 2013, solicita la renovación de contrato de arrendamiento por convenir a los intereses institucionales.

1.9.- El presente contrato se lo elabora por disposición del señor Gerente General de "DEPROSUR EP", conforme se desprende de la sumilla constante en memorando Nro. 84-AJ-DEP-2013 de fecha 26 de diciembre de 2013.

Cláusula Segunda:- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

2.01.- Forman parte integrante del Contrato los siguientes documentos

a) Cuando los términos estén definidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, LOSNCP, o en este contrato, se atenderá su tenor literal;

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

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

f) 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:- INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS:

3.01.- Los términos del contrato deben interpretarse en su sentido literal, a fin de revelar claramente la intención de los contratantes. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

a) Cuando los términos estén definidos en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, LOSNCP, o en este contrato, se atenderá su tenor literal.

- b) 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,
- c) 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.
- d) 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.

3.02.- Definiciones: En el presente contrato, los siguientes términos serán interpretados de la manera que se indica a continuación:

- a) "Adjudicatario", es el oferente a quien la máxima autoridad de la de la Empresa Pública DEPROSUR EP le adjudica el contrato;
- b) "Comisión Técnica", es la responsable de llevar adelante el proceso, a la que le corresponde actuar de conformidad con la LOSNCP, su Reglamento General, los pliegos aprobados, y las disposiciones administrativas que fueren aplicables.
- c) "INCOP", Instituto Nacional de Contratación Pública.
- d) "LOSNCP", Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- e) "Oferente", es la persona natural o jurídica, asociación o consorcio que presenta una "oferta", en atención al llamado a subasta inversa electrónica;

Cláusula Cuarta:- OBJETO DEL CONTRATO:

4.01.- La arrendadora se obliga con el arrendatario a entregar el inmueble a entera satisfacción, en la ciudad de Loja, del cantón del mismo nombre, de la provincia de Loja, según las características y especificaciones técnicas constantes en la oferta, que se agrega y forma parte integrante de este contrato.

4.02.- La arrendadora por el presente contrato entrega en arrendamiento a la Empresa Pública de Desarrollo Productivo y Agropecuario del Sur DEPROSUR EP, varias oficinas ubicada en la calle Bolívar entre las calles Azuay y Mercadillo, de esta ciudad, casa de habitación que consta de:
Segunda Planta: Área de 180 metros divididas en cubículos para cinco oficinas cerradas con sus respectivos baños, bodega, primer nivel: Espacio para bodega. Área de parqueo para 3 vehículos, el área de oficinas es de fácil acceso, Acceso público por medio de graderío interno amplio, los pagos por los servicios básicos serán cubiertos por el requirente.

Cláusula Quinta:- PRECIO DEL CONTRATO:

5.01.- El precio que el arrendatario pagará a la arrendadora, es el de USD 2.350.00 (DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA DÓLARES DE LOS



GOBIERNO
PROVINCIAL
DE LOJA



EPROSUR EP

DEPROSUR EP

ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA), más IVA, valor que se desglosa como se indica a continuación:

Tabla del precio ofertado con su desglose:

ITEM	SOLICITADO	OFERTADO
	<p>La vivienda debe tener las siguientes características:</p> <p>Ubicación: ciudad de Loja.</p> <p>Tipo de inmueble: 5 oficinas amplias, dentro del local privado con los servicios básicos y de preferencia en la zona céntrica, ubicado entre las calles Colón, Olmedo, Mercadillo y 18 de Noviembre. Condiciones Generales del Inmueble: El inmueble debe contar con las seguridades respectivas, además las instalaciones eléctricas, sanitarias, de agua potable y acceso a servicio telefónico, en buen estado. Las oficinas deberán brindar suficiente iluminación natural así como ventilación. Deberá brindar servicio de garaje para 3 vehículos. Deberá contar con bodega de mínimo 30 m2 para almacenaje de fácil acceso. Deberá constar con tres espacios para estacionamiento. Ascensor de ser necesario. Deberá disponer del servicio de baterías sanitarias internas suficientes. Deberá brindar al público acceso por medio de graderío interno amplio. Servicios básicos: Posibilidad de traspaso de líneas telefónicas y eléctricas.</p> <p>Presupuesto referencial: 2.632.00, USD, mensual incluye IVA.</p> <p>Plazo: 1 año.</p> <p>Forma de pago: mensual.</p>	<p>La vivienda debe tener las siguientes características:</p> <p>Ubicación: ciudad de Loja.</p> <p>Tipo de inmueble: Oficinas dentro del Edificio. Ubicación: En la ciudad de Loja, calles Bolívar entre Azuay y Mercadillo, a media cuadra del Parque de San Sebastián. Condiciones Generales del Inmueble: El inmueble consta con las siguientes características (Segunda Planta): Área de 180 metros divididas en cubículos para cinco oficinas cerradas con sus respectivos baños, Bodega, Primer Nivel: Espacio para Bodega. Área de parqueo para 3 vehículos. El Área de oficinas es de fácil acceso. Acceso público por medio de graderío interno amplio. Los pagos por los servicios básicos será cubiertos por el requirente</p> <p>Servicios Básicos: Luz eléctrica</p> <p>Presupuesto ofertado: \$ 2.632.00 mensual, incluye IVA.</p> <p>Plazo: 1 año.</p> <p>Forma de pago: mensual.</p>

5.02.- Los precios acordados en el contrato por los servicios de arriendo especificados, constituirán la única compensación al arrendatario por todos



GPL

GOBIERNO
PROVINCIAL
DE LOJA



DEPROSUR EP

DEPROSUR EP

sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar.

Cláusula Sexta:- FORMA DE PAGO:

6.01.- La entidad contratante pagará al contratista, de la siguiente manera:

El canon mensual de arrendamiento es de USD 2.632.00 dólares, que serán pagaderos por mensualidades vencidas, valores en los que se incluyen impuestos de ley y valores de consumo de servicios básicos, como agua potable, aplicable a la partida presupuestaria 7.3.05.02, denominado "Edificios, Locales y Residencias", según certificación presupuestaria, conferida por la Dirección Financiera de la Empresa Pública DEPROSUR EP, Nro. 001-UF-DEPROSUR-2014, en la que se indica que existe la disponibilidad presupuestaria para cubrir los gastos por concepto de servicios de arrendamiento.

En el caso de servicios, serán pagados contra la presentación de la correspondiente planilla o planillas, previa aprobación de la entidad contratante.

Cláusula Séptima:- GARANTÍAS:

No se exigirá garantías en los contratos arrendamiento.

Cláusula Octava:- PLAZO:

8.01.- El plazo y duración del presente contrato de arrendamiento, será de un año contados a partir del día 1 de enero al 31 de diciembre del 2014.

Cláusula Novena:- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA:

9.01.- Son obligaciones de la arrendadora las establecidas o condiciones específicas de los pliegos que son parte del presente contrato.

Cláusula Décima:- RECEPCIÓN DEL INMUEBLE ARRENDADO:

10.01.- La recepción de la casa de habitación ubicada en el cantón Loja, en la ciudad del mismo nombre, en la calle Bolívar entre las calles Azuay y Mercadillo de esta ciudad casa de habitación que consta de: **Segunda Planta:** Área de 180 metros divididas en cubículos para cinco oficinas cerradas con sus respectivos baños, bodega, primer nivel: Espacio para bodega. Área de parqueo para 3 vehículos, el área de oficinas es de fácil acceso, Acceso público por medio de graderío interno amplio, los pagos por los servicios básicos será cubiertos por el requirente, se realizará a entera satisfacción del arrendatario, y será necesaria la suscripción del respectivo contrato de arrendamiento, de acuerdo a lo contemplado en las normas del Código Civil, Ley de Inquilinato y otras leyes conexas relacionadas con esta clase de contratos.



GPL

GOBIERNO
PROVINCIAL
DE LOJA



DEPROSUR EP

DEPROSUR EP

Cláusula Undécima:- ADMINISTRACIÓN Y SUPERVISIÓN DEL CONTRATO:

La Entidad Contratante designa como "**Administrador del Contrato**" a la Lic. Deisy Ochoa, persona con quien la arrendadora, deberá canalizar y coordinar todas y cada una de las obligaciones contractuales aquí convenidas.

El Administrador de este Contrato, queda autorizado para realizar las gestiones inherentes a su ejecución, incluyendo aquello que se relaciona con la aceptación o no de los pedidos de prórroga que puede hacer al arrendatario, así como velará por el debido cumplimiento del presente instrumento.

El Administrador será el encargado de velar por el cumplimiento de las normas legales y compromisos contractuales por parte del arrendador, y la administración durante todo el periodo de vigencia del contrato.

Respecto de su gestión reportará a la Gerencia General de la Empresa Pública "DEPROSUR EP", Entidad arrendadora, debiendo comunicar todos los aspectos operativos, técnicos, económicos y de cualquier naturaleza que pudieren afectar al cumplimiento del objeto del contrato.

Tendrá bajo su responsabilidad la aprobación de los informes que emita el arrendatario y suscribirá las actas que para tales efectos se elaboren.

Cláusula Duodécima:- RESPONSABILIDAD DEL ARRENDATARIO:

12.01.- Son obligaciones del arrendatario las establecidas en las condiciones específicas de los pliegos que son parte del presente contrato.

Cláusula Décima Tercera:- TERMINACIÓN DEL CONTRATO:

13.01.- El Contrato termina:

1. Por cabal cumplimiento de las obligaciones contractuales.
2. Por mutuo acuerdo de las partes, en los términos del artículo 93 de la LOSNCP.
3. Por sentencia o laudo ejecutoriados que declaren la nulidad del contrato o la resolución del mismo ha pedido del arrendatario.
4. Por declaración anticipada y unilateral del arrendatario, en los casos establecidos en el artículo 94 de la LOSNCP.
5. Disolución de la persona jurídica contratista, que no se origine en decisión interna voluntaria de los órganos competentes de tal persona jurídica.
6. Por causas imputables a la arrendadora, de acuerdo a las causales constantes en el artículo 96 de la LOSNCP, en caso de ser procedente.



GPL

Gobierno
Provincial
de Loja



DEPROSUR EP

DEPROSUR EP

El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP, en caso de ser procedente.

En general este contrato de arriendo terminará siguiendo los trámites contemplados en las normas del Código Civil, Ley de Inquilinato y otras leyes conexas relacionadas con esta clase de contratos.

En caso terminación o desocupación del local arrendado, el arrendatario estará obligado a entregarlo en la mismas condiciones que le fue adjudicado.

Cláusula Décima Cuarta:- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

14.01.- Si se suscitaren 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 conforme lo dispone la Ley de Inquilinato y LOSNCP.

14.02.- La legislación aplicable a este Contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, la arrendadora renuncia a utilizar la vía diplomática para todo reclamo relacionado con este Contrato. Si la arrendadora incumpliere este compromiso, el arrendatario podrá dar por terminado unilateralmente el contrato y hacer efectiva las garantías.

Cláusula Décima Quinta:- CONOCIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN:

15.01.- La arrendataria declara conocer y expresa su sometimiento a la LOSNCP y su Reglamento General, así como lo contemplado en las normas del Código Civil, Ley de Inquilinato y otras leyes conexas relacionadas con esta clase de contratos y más disposiciones vigentes en el Ecuador.

Cláusula Décima Sexta:- COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES:

16.01.- Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre la arrendataria y el arrendador se harán a través de documentos escritos, cuya constancia de entrega debe encontrarse en la copia del documento y se registrarán en el respectivo archivo.

Cláusula Décima Séptima:- TRIBUTOS, RETENCIONES Y GASTOS:

17.01.- La arrendataria efectuara al arrendador las retenciones que dispongan las leyes tributarias: actuará como agente de retención del Impuesto a la Renta, de acuerdo al Artículo 45 de la Ley de Régimen Tributario Interno; con relación al Impuesto al Valor Agregado, procederá conforme a la legislación tributaria vigente.

17.02.- El número de ejemplares que debe entregar la arrendadora al arrendatario es de dos copias. En caso de terminación por mutuo acuerdo, el pago de los derechos notariales y el de las copias serán de cuenta de la arrendadora, en caso que se eleve a escritura pública el presente contrato.

Cláusula Décima Octava:- DOMICILIO:

18.01.- Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Loja.

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

El arrendador: en la ciudad de Loja, calles, Bolívar entre Azuay y Mercadillo
Teléfono: 2585795 (DEPROSUR EP)

La arrendataria: en la ciudad de Loja, en la calle Bolívar entre Azuay y Mercadillo. Teléfono: 072572827. Correo electrónico: fannyjara@hotmail.es.

Cláusula Décima Novena:- ACEPTACIÓN DE LAS PARTES:


19.01.- Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones.

Para constancia de lo estipulado en el presente contrato, las partes firman en tres ejemplares, en la ciudad de Loja, a los veinte días del mes de enero del año dos mil catorce.

Ing. Jean Ojeda Piedra
GERENTE GENERAL DE "DEPROSUR EP" - ARRENDADOR



Lic. Fanny Jara Cordova
ARRENDADORA
Céd. Nro. 1102066451.

Revisado por	Dr. Roger Manuel Valdivieso	Asesor Jurídico	
Elaborado por	Dr. Rafael Calvache Valladares	Servidor Público 4	