

C-ARRENDAMIENTO No. 001-2019-UAJ

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA A-5
UBICADA EN LA PARTE BAJA DEL EDIFICIO ADMINISTRATIVO
No. 2, SUSCRITO ENTRE AUTORIDAD PORTUARIA DE
PUERTO BOLÍVAR Y EL BANCO DEL PACIFICO.**

Conste que los comparecientes convenimos en celebrar el presente contrato de arrendamiento, bajo las siguientes cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.- Interviene por una parte **AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLÍVAR**, representada por su Gerente General, **EC. ROBERTO FRANCISCO CORDOVA ROMERO**, a quien se la denominará "**LA ARRENDADORA**"; y, por otra, el **BANCO DEL PACIFICO S.A**, representado por el señor **JORGE ANDRES ARMANZA OCHOA**, Apoderado Especial, otorgado mediante Escritura Pública 2018-090105-2P-00307, a quien se la denominará "**EL ARRENDATARIO**".

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

2.1 La Ing. Alisba Flores Garzón, Gerente del Banco de Pacífico Sucursal Machala, en comunicación del 24 de octubre del 2018, solicita a la Gerencia General de APPB, autorizar a quien corresponda los trámites para la renovación del contrato de arriendo del local que mantiene su agencia del Banco del Pacífico al interior de Autoridad Portuaria, para el año 2019.

2.2 Por pedido del Gerente de la entidad, se han emitido los siguientes informes:

- Del Jefe del Departamento Administrativo, quien con memorando No. 0184 PAD de noviembre 14/2018, informa sobre la procedencia del arrendamiento, manifestando que las labores que realiza el banco, no altera el normal desenvolvimiento de las actividades que se desarrollan en el área administrativa, por lo que considera conveniente renovar el contrato de arrendamiento en el espacio que actualmente están ocupando.
- Del Jefe Técnico encargado, quien mediante memorando No. 0083 DIG de Noviembre 28/2018, emite el informe técnico para la renovación del contrato de arriendo solicitado, en el que consta que el área ocupada por la Sucursal del Banco del Pacífico tiene una extensión de 86.00 m2 y que la infraestructura se encuentra en buen estado, por lo que recomienda se continúe con el trámite correspondiente.

2.3 Con Resolución Administrativa No.03/2019, expedida en 08 de enero /2019, la Gerencia General aprobó los valores por metros cuadrados m2/mes y canon mensual para el 2019, para el arrendamiento de diversas áreas y otros espacios físicos tanto para el área administrativa como para el Muelle de Cabotaje, presentados con oficio APPB-UCG 004-2019 de enero 07 del 2019, por el Analista de la Unidad de Control de Gestión, de acuerdo al anexo que forma parte de la mencionada resolución; **en el que se incluye las oficinas para área administrativa (Bancos, Oficios y Otros), con un canon de arriendo por metro cuadrados de USD. 9.90**

CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO.- Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar mediante el presente contrato da en arrendamiento al **“BANCO DEL PACIFICO S.A.”**, la **OFICINA A-5**, la misma que será utilizada como una agencia bancaria para la atención de sus clientes en Puerto Bolívar.

DETALLE	USUARIO PROponente	UBICACIÓN	AREA M2	V/m2	CANON DE ARRENDAMIENTO
OFICINA A-5	BCO DEL PACIFICO	EDIFICIO ADMINISTRATIVO 2	86.00	9.90	851.40

Las características y condiciones actuales de la misma constarán en detalle en el Acta de Entrega Recepción que debe ser elaborada por el Departamento Técnico.

CLAUSULA CUARTA: PLAZO.- El plazo del presente contrato es de **UN AÑO**, contado a partir del **01 de enero al 31 de diciembre del 2019**.

CLÁUSULA QUINTA: CANON MENSUAL.- El arrendatario se obliga a pagar a Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar un canon mensual de **OCHOCIENTOS CINCUENTA Y UNO CON 40/100 DOLARES (USD 851,40)**, que abarca los derechos por el uso privativo y temporal del local arrendado, el mismo que se cancelará durante la primera semana de cada mes en la Tesorería de la Entidad Arrendadora.

CLAUSULA SEXTA: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.- El canon de arrendamiento será reajutable de acuerdo a la variación anual del índice de precios del grupo correspondiente, y que será de pago obligatorio por parte del arrendatario, el cual lo fijará la **Unidad de Control de Gestión**.

CLAUSULA SEPTIMA: GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.- El arrendatario deberá previo a la suscripción del contrato presentar a favor de Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, una garantía de cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por el valor de **TRES MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS CON 80/100 DOLARES (USD 3.405,60)**, la misma que será igual a cuatro cánones mensuales fijados en la cláusula quinta que tendrá la calidad de incondicional, irrevocable, y de cobro inmediato otorgado por un Banco, Financiera o Compañía de Seguros legalmente constituidos en el país y que se devolverá al Arrendatario una vez celebrada el Acta de Entrega-Recepción de área arrendada.

CLAUSULA OCTAVA: FRANJA DE RETIRO.- La arrendataria se compromete a dejar libre una franja de terreno alrededor del espacio arrendado, suficiente para el tránsito vehicular y peatonal, así mismo no se permitirá en ese espacio almacenamiento de carga o contenedores.

CLAUSULA NOVENA: PAGO POR ENERGÍA ELÉCTRICA Y AGUA POTABLE.- El arrendatario asume el pago de la energía eléctrica y el consumo de agua potable, servicios que los cancelará a APPB de conformidad con el consumo que será reportado por el Jefe del Departamento Técnico

CLÁUSULA DECIMA: DESTINACION y CUIDADO DEL LOCAL ARRENDADO - El local se lo destinará para que funcione una agencia bancaria. El Arrendatario mantendrá por su cuenta la vigilancia que considere necesaria para la seguridad de la oficina, sin perjuicio de la colaboración que prestaren los vigilantes de la entidad. Asimismo, mantendrá el local en buenas condiciones y devolverá a la terminación del contrato tal y como lo recibe, los daños que sufra el local serán por cuenta del Arrendatario.

El arrendatario se obliga a cumplir con toda la legislación ambiental vigente establecida para su efecto, enunciado en el Sistema de Manejo Único Ambiental del Ecuador.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: PROHIBICIÓN.-El arrendatario no podrá subarrendar el área ni destinarlo a objeto y uso distinto al determinado en este contrato, excepto que la Arrendadora, así lo autorice por escrito de conformidad a lo establecido por la Ley de Inquilinato vigente. El incumplimiento del objeto del contrato o de lo acordado en la presente cláusula dará lugar a que la Entidad por escrito le haga conocer a la arrendataria su decisión de dar por terminado el contrato anticipada y unilateralmente. De producirse una ocupación arbitraria de algún espacio de la entidad, esta emitirá por dicha ocupación las facturas que los reglamentos portuarios estipulan por la misma, incluidos multas y recargos que el trámite para su cobro amerite.

CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ESTADO DEL AREA, MEJORAS Y OTROS GASTOS.- Las condiciones en que recibe el Arrendatario la oficina A5, constarán en el acta de entrega recepción elaborada por el Departamento Técnico, declarando que recibe en perfectas condiciones el área, por lo que se obliga a devolverlo en el mismo estado que lo recibió, comprometiéndose para el cumplimiento del mismo a realizar con el Departamento antes mencionado una inspección en donde, bajo documento se señalará el mantenimiento que lo asumirá directamente en su condición de arrendataria. La arrendataria no podrá hacer modificaciones sin el expreso consentimiento escrito de la Arrendadora, pero cualquier mejora o implementación que efectuase de la naturaleza que esta fuera, quedará a beneficio del arrendador sin costo alguno para éste último. Además la Arrendataria declara que las mejoras locativas de acuerdo con el Código Civil, serán de su exclusiva cuenta.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: CAUSAS PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- APPB, podrá en cualquier tiempo declarar terminado el presente contrato, en forma unilateral por las siguientes causas:

- a) El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario;

- b) La necesidad de destinar la zona de uso general del puerto, en razón de la planificación, desarrollo portuario y por delegación excepcional a la iniciativa privada;
- c) Falta de pago del canon por treinta más de (30) días calendarios;
- d) No presentar oportunamente la renovación de las garantías solicitadas;
- e) Por subarrendar el local motivo de este contrato;
- f) Si el arrendatario, por si o alguno de sus empleados aprovechando el libre acceso a la zona portuaria se involucren en actividades ilícitas;
- g) Por destrucción o graves daños a los bienes objeto de este contrato, que no hubieren sido reparados en los plazos señalados por la APPB;
- h) Por quiebra del arrendatario;
- i) Por mutuo acuerdo;
- j) Por la manifestación de voluntad de la Entidad, comunicada al arrendador con treinta días de anticipación a la terminación del contrato; y,
- k) Por convenir a los intereses institucionales.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- Un arrendatario podrá optar por terminar el contrato de arrendamiento previo al pago de todos los valores adeudados a APPB y dando notificación oficial por escrito de su decisión a APPB con 30 días de anticipación. El arrendatario que decida dar por terminado su contrato antes del vencimiento del plazo deberá pagar como sanción un canon de mensual de arrendamiento, sin perjuicio del cumplimiento de otras obligaciones que con relación al contrato o condiciones de arrendamiento se haya comprometido.

En todos los casos, el arrendatario, dentro del plazo de treinta (30) días previos al pago de los valores adeudados, si los hubiere, deberá desocupar el área arrendada reservándose Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, el derecho de hacer uso del área en la forma que mejor convenga a sus intereses.

CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: DIVERGENCIAS Y CONTROVERSIAS.- Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente Contrato, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, éstas optan de forma voluntaria someterse al método alternativo para la solución de controversias, Mediación, en el Centro de Mediación de la Procuraduría General del Estado.

Toda controversia o diferencia relativa a este Contrato, a su ejecución, liquidación e interpretación, será resuelta con la asistencia de un Mediador de la Procuraduría General del Estado.

Si respecto de divergencias suscitadas no existiere acuerdo, y las partes deciden someterlas al procedimiento establecido en el Código Orgánico General de Procesos, será competente para conocer la controversia una de las Salas Distritales de lo Contencioso Administrativo, que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: SUPERVISIÓN.- Este contrato contará con la supervisión del **Jefe del Departamento Administrativo**, quien fundamentalmente se encargará de velar que el local arrendado será utilizado en la forma que consta en el presente contrato; y, a su vez será el encargado de comunicar al Gerente General con 60 días de anticipación sobre la terminación del plazo contractual.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: BASE LEGAL.- El presente contrato se lo realiza al amparo de lo que dispone el Art. 372-Casos Especiales de la Resolución Externa No. RE-SERCOP-2016-0000072 del 31 de agosto del 2016, con ultima **reforma del 20 de diciembre del 2018**, publicada en Registro Oficial Edición Especial No. 245 del 29 de enero del 2018.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: RECEPCION DEL BIEN.- De no renovarse el contrato, al término del mismo, el Departamento Técnico, recibirá el bien inmueble en las mismas condiciones en que fue entregado, mediante la elaboración de una Acta Entrega Recepción debidamente legalizada.

CLÁUSULA DECIMA NOVEVA: DIRECCION.- La dirección domiciliaria es:

Arrendatario.-Banco de Pacífico-Agencia Puerto. Bolívar

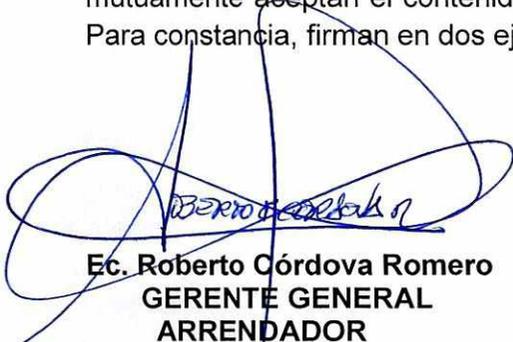
Av. Bolívar Madero Vargas

Instalaciones de APPB

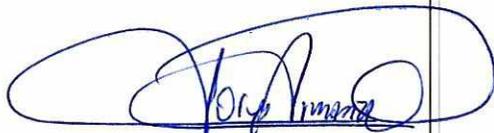
3731500 EXT.PTO BOLIVAR 72261.

Puerto Bolívar.

CLÁUSULA VIGESIMA: ACEPTACIÓN.- Las partes contratantes declaran que mutuamente aceptan el contenido de este contrato en todas y cada una de sus partes. Para constancia, firman en dos ejemplares, en Puerto Bolívar el **09 de enero de 2019**.



Ec. Roberto Córdova Romero
GERENTE GENERAL
ARRENDADOR



Sr. Jorge Andres Armanza Ochoa
APODERADO ESPECIAL DEL
BANCO DEL PACIFICO S.A.
ARRENDATARIO