



C-ARRENDAMIENTO No.-05-2019-UAJ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL AÑO 2.020 DE UNA OFICINA DE 29.62M2, SUSCRITO ENTRE AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLIVAR Y LA AGENCIA MARITIMA GLOBAL-MARGLOBAL S.A.

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

CLÁUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-

Interviene por una parte **AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLÍVAR**, representada por su Gerente General, **ING. EVELYN YOLANDA ICAZA DOMINGUEZ**, a quien se le denominará "**LA ARRENDADORA**"; y, por otra, la **AGENCIA MARITIMA GLOBAL-MARGLOBAL S.A.** con RUC **0990841993001**, representada por su Gerente General señor **ING. XAVIER RAMIREZ BAQUERO**, a quien se lo denominará "**EL ARRENDATARIO**".

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

- 2.1 Con oficio No.-MrglPbo-0245/19 del 15 de noviembre de 2019, el Ing. Danilo Delgado, Gerente MARGLOBAL PBO, solicita al Gerente General de APPB, la renovación del contrato por arrendamiento de la Oficina que actualmente viene ocupando para el año 2.020;
- 2.2 La Ec. Eylen Ramos Romo, Jefa de Finanzas, en Memorando Nro.-APPB-PFIN-2019-0182-M de 21 de noviembre de 2019, informa sobre la recaudación que la entidad ha efectuado por concepto de arrendamiento; señalando que la empresa MARGLOBAL S.A. ha pagado puntualmente las facturas que la entidad ha emitido en el presente año por concepto de arrendamiento y uso de la energía eléctrica, agregando que no tiene valores pendientes de pago con la entidad; por lo que considera conveniente desde el punto de vista financiero renovar el contrato de arriendo con dicha empresa;
- 2.3 El Ing. Álvaro Minuche Hermida, efe del Departamento Administrativo, con Memorando Nro. APPB-PAD-2019-0461-M de noviembre 22/2019, informa a la Gerencia General que las labores que realiza la empresa MARGLOBAL S.A., en el área asignada en el Edificio Administrativo 2 no altera el normal desarrollo de las actividades cotidianas de la entidad, por lo que considera conveniente renovar el contrato de arrendamiento en el espacio que actualmente están ocupando, desde el punto de vista administrativo;

- 2.4 Con Resolución Administrativa No.-12-2019, expedida en 25 de noviembre de 2019, la Gerencia General aprobó el valor de **USD 9.95 el vm2 mes para el año 2020**, para el arrendamiento de Banco, Agencias y otras oficinas ubicadas en el área administrativa de APPB, presentado con Memorando No.-APPB-UCG-2019-077-M del 21 de noviembre de 2019, por el Ing. Kléber López Pezo, Analista de Costo y Mercadeo de la Unidad de Control de Gestión;
- 2.5 Mediante Memorando Nro. APPB-DI-2019-0060-M del 26 de noviembre de 2019, el Ing. Henry Arévalo Iñaguazo, Técnico de Obras y Proyecto del Departamento Técnico, emite el informe para la renovación del contrato de arriendo solicitado, en el que consta que el área ocupada por la empresa MARGLOBAL S.A. dentro de la entidad, tiene una extensión de 29.62 m2, informando además sobre el estado actual del bien inmueble, ubicación, características, usos y restricciones y recomendaciones para que se continúe con el trámite correspondiente de renovación del contrato;
- 2.6 Con Memorando Nro.-APPB-UAJPU-2019-0101-M del 28 de noviembre de 2019, la Abg. Nayarith Galarza Onofre, Jefe Subrogante de la Unidad de Asesoría Jurídica de APPB, determina que el artículo 372 de la Codificación de Resoluciones del SERCOP, contenida en la Resolución SNCP-72, publicada en Registro Oficial Edición Especial No.-245 del 29 de enero del 2018, con última reforma 11 de septiembre del 2019, indica que en casos especiales, los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, 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 lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales;
- 2.7 La Ing. Evelyn Icaza Domínguez, Gerente General de APPB, mediante Memorando No.-APPB-APPB-2019-0289-M del 28 de noviembre de 2019, dispone a la Unidad de Asesoría Jurídica la elaboración del borrador del contrato de arrendamiento del local donde funciona la empresa MARGLOBAL S.A. para renovación correspondiente al año 2.020;
- 2.8 Mediante oficio Nro. APPB-APPB-2019-0317-O de noviembre 28 de 2019, la Ing. Evelyn Icaza Domínguez, Gerente General de APPB, hace conocer al Ing. Raúl Danilo Delgado González, Gerente MARGLOBAL PBO, que con Resolución Administrativa No.-12-2019, expedida en 25 de noviembre de 2019, se aprobó el valor de USD 9.95 el vm2 mes para el año 2020, para el arrendamiento de Banco, Agencias y otras oficinas ubicadas en el área administrativa de APPB, por lo cual se establece la nueva tarifa por el canon mensual de ocupación de espacios y de arrendamiento del espacio ocupado por Marglobal S.A. por el monto de USD 294,72; en razón de lo cual solicita la aceptación o no del canon mensual para el 2020 y así poder continuar con el trámite correspondiente;
- 2.9 El Ing. Raúl Danilo Delgado González, Gerente MARGLOBAL PBO, en oficio OfMrgbIPbo-0257/19 del 03 de diciembre de 2019, en respuesta a la consulta formulada

por la Ing. Evelyn Icaza Domínguez, Gerente General de APPB, confirma la aceptación del canon mensual para el 2020 y solicita se le remita el nuevo contrato para su legalización.

CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO.-

Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, mediante el presente contrato da en arrendamiento a favor de la compañía **MARGLOBAL S.A.**, una oficina de **29.62 m²**, ubicada en el **Edificio Administrativo 2 de APPB:**

DETALLE	USUARIO PROPONENTE	UBICACIÓN	AREA M2	V/m2	CANON DE ARRENDAMIENTO
OFICINA	MARGLOBAL S.A.	Edificio Administrativo 2	29.62	9.95	294.72

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

CLAUSULA CUARTA: PLAZO.-

El plazo del presente contrato es de **01 año**, contado a partir del **01 enero al 31 de diciembre del 2.020**

CLAUSULA QUINTA: CANON MENSUAL.-

El arrendatario se obliga a pagar a Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar un canon mensual de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO CON 71/100 DOLARES (USD 294.71)** que abarca los derechos por el uso privativo y temporal del local arrendado.

CLAUSULA SEXTA: FORMA DE PAGO.-

El pago del canon de arrendamiento, se efectuará mediante transferencia bancaria a favor de la APPB, a la cuenta corriente No.-1010540506 del Banco de Machala, que se realizará durante la primera semana vencido el mes anterior, para lo cual el arrendatario cuando realice el pago, deberá comunicar al Tesorero de la entidad el mismo al correo electrónico yovani.feijoo@appb.gob.ec

CLAUSULA SEPTIMA: 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 OCTAVA: GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.-

La arrendadora 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 **UN MIL CIENTO SETENTA Y OCHO CON 88/100 DOLARES (USD. 1.178.88)**, 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 a la Arrendataria una vez celebrada el Acta de Entrega-Recepción de área arrendada.

CLAUSULA NOVENA: PAGO POR ENERGÍA ELÉCTRICA.-

El arrendatario asume el pago de la energía eléctrica.

Para efecto del pago del consumo de energía eléctrica, el arrendatario deberá gestionar la obtención del respectivo medidor, para lo cual se le concede un plazo de 48 horas a partir de la fecha de suscripción del Acta de Entrega-Recepción de la oficina, por parte del Departamento Técnico.

CLÁUSULA DECIMA: DESTINACION Y CUIDADO DEL LOCAL ARRENDADO -

El área solicitada en arriendo es para destinarla como oficina para MARGLOBAL S.A. con el propósito de atender las diferentes actividades de acuerdo a la autorización para laborar en este Puerto. El Arrendatario mantendrá por su cuenta la vigilancia que considere necesaria para la seguridad de la oficina. Asimismo, mantendrá la oficina en buenas condiciones, los daños que sufra la misma 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 infringimiento 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, 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.

22

CLAUSULA DECIMA TERCERA: CAUSAS PARA LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-

APPB, podrá en cualquier tiempo declarar terminado el presente contrato, en forma unilateral por las siguientes causas:

El incumplimiento de las obligaciones del arrendatario;

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

CLAUSULA DECIMA 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: CLÁUSULA ACLARATORIA.-

El presente contrato terminará, a más de las causales establecidas en este contrato, por la terminación o revocatoria de la autorización o matrícula concedida para que la Arrendadora pueda efectuar sus actividades en la Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, dará lugar a la terminación anticipada del contrato de arrendamiento, necesitando la Entidad únicamente comunicar por escrito a la arrendadora en un plazo no mayor de 24 horas, así mismo podrá la entidad, en cualquier tiempo declarar terminado el presente contrato, por delegación excepcional a la iniciativa privada, comprometiéndose el arrendatario a desocuparla en forma inmediata.

CLAUSULA DECIMA SEXTA: 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.

CLAUSULA DECIMA SEPTIMA: 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 OCTAVA: BASE LEGAL.-

El presente contrato se lo realiza al amparo de lo que dispone el artículo 372 de la Codificación de Resoluciones del SERCOP, contenida en la Resolución SNCP-72, publicada en Registro Oficial Edición Especial No.-245 del 29 de enero del 2018, con última reforma 11 de septiembre del 2019, indica que en casos especiales, los contratos de arrendamiento de locales de uso especial, como mercados, 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 lo cual no será necesario publicar la convocatoria en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, sino que se podrán cursar invitaciones individuales

CLAUSULA DECIMA NOVENA: 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.

CLAUSULA VIGESIMA: DIRECCION.- La dirección domiciliaria de:

Arrendadora.- Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar.

Dirección.- Av. Bolívar Madero Vargas

Teléfono.-2929999-2929634

Cantón.- Machala.

Arrendataria.- MARGLOBAL S.A.

Ciudad: Puerto Bolívar-Machala


Dirección: Primera Transversal entre Av. de los Próceres y Av. Sur

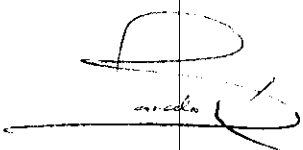
Teléfono: 072-927-234

10

CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: 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 a los 6 de diciembre de dos mil diecinueve.


Ing. Evelyn Icaza Domínguez
**GERENTE GENERAL
ARRENDADOR**


Ing. Xavier Ramirez Baquero
**GERENTE DE MARGLOBAL S.A.
ARRENDATARIO**



