



## CONTRATO NRO. 001-2023-ARBI

### PROCEDIMIENTO ESPECIAL: ARBI-GADPRJM-001-202

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI

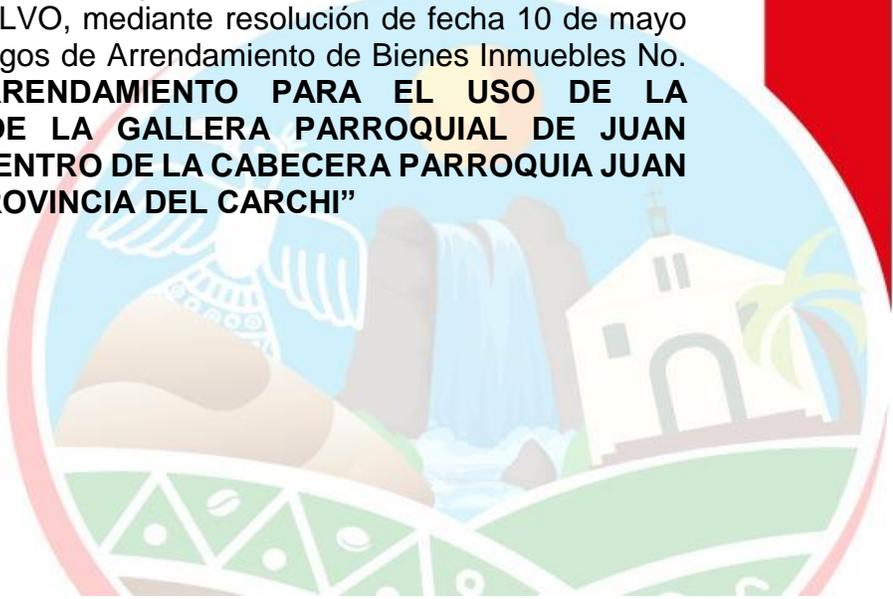
#### COMPARECIENTES. -

Intervienen en la celebración del presente Contrato, cuyo objeto es el **“ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIAL JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI”** por una parte el **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE JUAN MONTALVO**, representada por **Tnlgo. Borja López Edwin Rolando con Ci. Nro. 040192813-0**, a quien en adelante se le denominará **ARRENDADOR** y, por otra parte, **Rosero Buitrón Romel Gualberto** Con **RUC 1713953014001**, a quien en adelante se le denominará **EL ARRENDATARIO**. 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 –LOSNCP-, 25 y 26 de su Reglamento General, el Plan Anual de Contrataciones del GAD JUAN MONTALVO, contempla la ejecución **“ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI”**

**1.02.-** Previos los informes y los estudios respectivos, la Máxima Autoridad del GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, mediante resolución de fecha 10 de mayo del 2023, resolvió aprobar los pliegos de Arrendamiento de Bienes Inmuebles No. **ARBI-GADPRJM-001-2023 “ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI”**





**1.03.-** Se realizó la respectiva convocatoria el 10 de mayo del 2023, a través del portal.

**1.04.-** Luego del proceso correspondiente, la Máxima Autoridad del GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, mediante resolución N° 001- GADPRJM-001-2023 de 24 días del mes de mayo del 2023, adjudicó el contrato del Proceso de Procedimiento Especial para el “**ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI**” al Oferente Rosero Buitrón Romel Gualberto con RUC1713953014001

### **Cláusula Segunda. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO**

**2.01** Forman parte integrante del Contrato los siguientes documentos

- a) Los Pliegos incluyendo las especificaciones técnicas del servicio a contratarse;
- b) La Oferta presentada por el CONTRATISTA;
- c) Los demás documentos de la Oferta del adjudicatario;
- d) La resolución de adjudicación; y,

### **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 del GAD PARROQUIAL RURAL DE JUAN MONTALVO. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

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.

1. 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 del GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO. De existir contradicciones entre el Contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del Contrato.
2. 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.
3. 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 del GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO le adjudica el Contrato;
- b. "SERCOP", Servicio Nacional de Contratación Pública.
- c. "LOSNCP", Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- d. "Oferente", es la persona natural o jurídica, asociación o consorcio que presenta una "Oferta", en atención al llamado a arrendar un bien inmueble;
- e. "Oferta", es la propuesta para contratar, ceñida a los pliegos, presentada por el Oferente a través de la cual se obliga, en caso de ser adjudicada, a suscribir el Contrato y a la ejecución del proyecto. **"ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI"**

#### **Cláusula Cuarta: OBJETO DEL CONTRATO. -**

**4.01.-** La CONTRATISTA, se obliga para con LA CONTRATANTE a respetar el servicio de arrendamiento de un bien inmueble

#### **Cláusula Quinta: UBICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL LOCAL**

**5.01.-**El local ofrecido en arrendamiento al **ARRENDATARIO**, tiene por **"ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI"** la misma que contiene las especificaciones generales y técnicas siguientes:

Ubicación: PARROQUIA DE JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI

Dirección: Av. Narchin y Perimetral Frente al Parque Central

Tipo de Bien Inmueble y condiciones: Buen estado

Servicios Básicos: Agua Potable, Luz Eléctrica y Servicios Higiénicos

Tipo de Local: Gallera con cubierta de Eternit con correas metálicas

Dimensión: 254.00 m2





## **Cláusula Sexta: OBLIGACIONES DEL ARENDADOR**

**6.01.-** Son obligaciones del **ARENDAADOR** a parte de las establecidas en otras cláusulas del contrato y sus anexos, las siguientes:

1. Cumplir con las obligaciones establecidas en el contrato, y en los documentos del mismo, en forma ágil y oportuna.
2. Dar solución a los problemas que se presenten en la ejecución del contrato, en forma oportuna.
3. De ser necesario, tramitar los contratos complementarios que sean del caso.
4. Las demás, propias de cada contrato.

## **Cláusula Séptima: CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.**

**7.01.-** Por causas justificadas, las partes podrán firmar contratos complementarios, de conformidad con lo establecido en los artículos 85 y 87 de la LOSNCP, y en el artículo 286 del RGLOSNC.

## **Cláusula Octava: CANON. -**

**8.01.-** El canon anual de arrendamiento pactado libre y voluntariamente por las partes es de USD \$ 982,14 USD (NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS con 14/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) más IVA, correspondiente al inmueble objeto del contrato.

**8.02.-** Solo en caso de renovación, el canon anual podrá modificarse considerando para el reajuste, el índice inflacionario vigente.

## **Cláusula Novena. - FORMA DE PAGO**

La forma de pago se lo realizará de la siguiente manera:

El valor del canon de arrendamiento anual equivale a los \$ 982,14 USD (NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS con 14/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA).

De los cuales el 50%, se cancelará a la firma del contrato a través de depósito en la cuenta bancaria del GAD Parroquial; y el otro 50% se cancelará en el mes de noviembre del 2023 y para el segundo año de arrendamiento se cancelará el primer día hábil de la continuidad del servicio.





<b>INSTITUCIÓN FINANCIERA</b>	BANECUADOR
<b>TITULAR DE LA CUENTA</b>	GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO PARROQUIAL RURAL DE JUAN MONTALVO
<b>RUC</b>	0460025980001
<b>NUMERO DE CUENTA</b>	0280033215
<b>DENOMINACIÓN DE LA CUENTA</b>	BCE-GOB. AUTONOMO DESC. PARROQUIAL RURAL JUAN MONTALVO
<b>CODIGO</b>	30200

### **Cláusula Décima. - PLAZO**

**10.01.-** El plazo estimado para la ejecución del contrato es de 2 años contados a partir de la fecha de su suscripción del contrato, de persistir la necesidad podrá ser renovado por un periodo igual o mayor al acordado, el mismo que se solicitará con treinta días de anticipación.

### **Cláusula Décima Primera. - ESTADO DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO**

**11.01.-** Las partes reconocen y declaran que, a la presente fecha, el inmueble materia del presente contrato se encuentra en buenas condiciones, y así se compromete el Arrendatario a devolverlo al término del plazo de este contrato.

El Arrendatario conviene expresamente en conservar la integridad de las paredes, pisos, instalaciones sanitarias, eléctricas y toda otra instalación dentro del inmueble objeto del presente contrato y no se responsabiliza por daños que se ocasionen en el inmueble, materia de este contrato por desastres naturales y de fuerza mayor.

Respecto a la fachada del inmueble objeto del contrato se estará a lo dispuesto en la cláusula décima subsiguiente.

### **Cláusula Décima Segunda: MEJORAS**

**12.01.-** Se deja establecido que cualquier reparación, mejora o adición que previa autorización escrita al Arrendador, efectúe el Arrendatario durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento y que no pueda ser posteriormente removida sin detrimento del inmueble, quedará en beneficio exclusivo del Arrendador sin que éste deba algún valor por este concepto.

**12.02.-** LA CONTRATANTE no se responsabiliza por los deterioros que provengan del uso normal del inmueble arrendado, como tampoco de aquellos que sobrevengan de un acontecimiento por caso fortuito o fuerza mayor.





### **Cláusula Décima Tercera. - DECLARACIONES. -**

**13.01.-** Las partes de manera expresa, acuerdan que, si el arrendatario solicita el aumento del canon de arrendamiento, este debe realizarse acorde al nivel de inflación fijado por el Banco Central del Ecuador.

**13.02.-** El Arrendatario acepta el canon anual de arrendamiento que se deja establecido en este contrato y por lo tanto renuncia al derecho de fijación del mismo por parte de las autoridades correspondientes siendo irrelevante que dicha fijación sea mayor o menor, así como las regulaciones que se hicieren en las futuras leyes que pudieran expedirse sobre la fijación de cánones de arrendamiento, como también cualquier acción judicial por este concepto. Las partes convienen en dejar expresa constancia que renuncian a reclamar cualquier valor indebidamente pagado a consecuencia del canon de arrendamiento fijado en este contrato, toda vez que dicho precio ha sido pactado de mutuo acuerdo.

**13.03.-** El Arrendador es responsable de mantener en buen estado las instalaciones que permitan recibir los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable y todos aquellos servicios que sirvan para el buen funcionamiento del inmueble que se va arrendar.

**13.04.-** El Arrendador declara que será el responsable a su costo de dar el mantenimiento preventivo y reparaciones que se necesiten para la buena imagen, funcionamiento y conservación de la fachada del inmueble que se da en arrendamiento, de manera permanente hasta la finalización del presente contrato o de sus renovaciones en caso que llegaren a celebrarse.

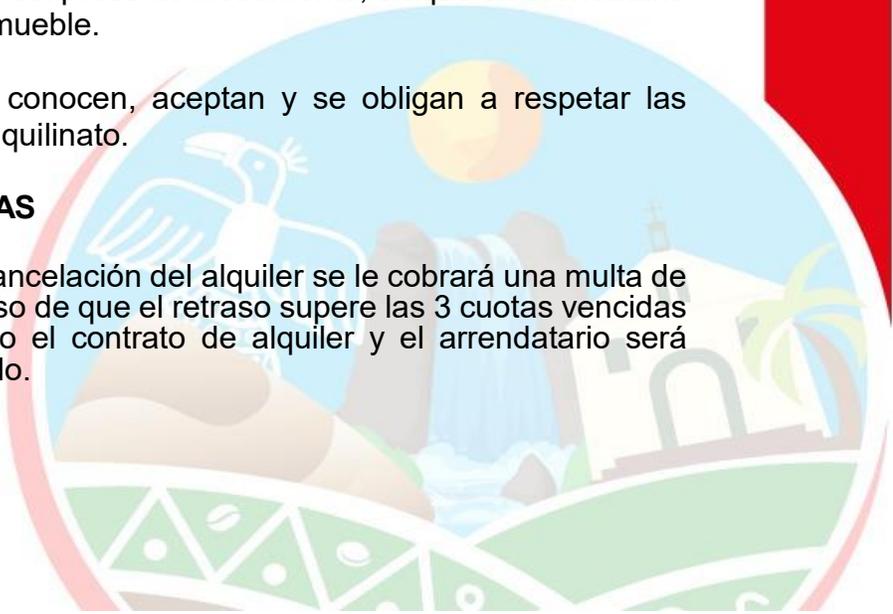
**13.05.-** En caso de que a él Arrendatario le suspendan los servicios básicos antes mencionados, por causas imputables al Arrendador, el Arrendatario se reserva su legítimo derecho a solicitar la indemnización de perjuicio a que haya lugar.

**13.06.-** Las partes declaran que el presente contrato de arrendamiento empieza a regir desde la fecha de suscripción del presente instrumento, en que el Arrendatario recibe física y materialmente el inmueble.

**13.07.-** Las partes declaran que conocen, aceptan y se obligan a respetar las normas contenidas en la Ley de Inquilinato.

### **Cláusula Décima Cuarta. - MULTAS**

**14.01.-** En caso de retraso en la cancelación del alquiler se le cobrará una multa de 10% del valor de arriendo, y en caso de que el retraso supere las 3 cuotas vencidas se procederá a dar por terminado el contrato de alquiler y el arrendatario será declarado como adjudicatario fallido.





## Cláusula Décima Quinta. - OTRAS OBLIGACIONES DEL CONTRATISTA

**15.01.-** A más de las obligaciones ya establecidas en el presente Contrato y en las Condiciones Generales, el CONTRATISTA está obligado a cumplir con cualquiera otra que se derive natural y legalmente del objeto del Contrato y sea exigible por constar en cualquier documento del mismo o en norma legal específicamente aplicable.

## Cláusula Décima Sexta- RECEPCIÓN DEFINITIVA.

**16.01.-** La recepción del “**ARRENDAMIENTO PARA EL USO DE LA INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LA GALLERA PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, UBICADO EN EL CENTRO DE LA CABECERA PARROQUIA JUAN MONTALVO, CANTÓN MIRA, PROVINCIA DEL CARCHI**” se realizará a entera satisfacción del GAD JUAN MONTALVO y será necesaria la suscripción de la respectiva Acta suscrita por el **ARRENDATARIO** y los integrantes de la comisión designada por el GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO, en los términos del artículo 124 del Reglamento General de la LOSNCP. La liquidación final del Contrato se realizará en los términos previstos por el artículo 125 del reglamento mencionado, y formará parte del acta.

## Cláusula Décima Séptima. - DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

**17.01.-** El GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO designa a la Sra. Loren Jessica Mafla Buitrón, en calidad de Administradora del Contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y específicas de los pliegos que forman parte del presente Contrato.

**17.02.-** Del Administrador del Contrato. - El Administrador debidamente designado, actúa a nombre y en representación de la entidad durante la vigencia del contrato y tendrá los siguientes deberes:

- Velar por el cabal y oportuno cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.
- Adoptar las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados del contrato.
- Imponer las multas y sanciones a que hubiere lugar en este contrato.
- Presentar un informe a la máxima autoridad en el evento de que se presentare algún problema en el transcurso de la ejecución del mismo, el cual contendrá el detalle de la liquidación de la multa a que hubiere lugar, conforme los términos del contrato.





El Administrador del Contrato es responsable de tomar todas las medidas necesarias para la adecuada ejecución del mismo, con estricto cumplimiento de sus cláusulas, plazos y costos previstos, cualquier omisión, descuido o negligencia en el cumplimiento de sus funciones los hará administrativa, civil y penalmente responsables, según corresponda.

### **Cláusula Décima Octava. -PAGO DE SERVICIOS BÁSICOS**

**18.01.-** Los pagos que correspondan al consumo de agua potable, consumo de energía eléctrica no están incluidos en el canon de arrendamiento, bajo la supervisión del Administrador del Contrato, que será el funcionario que designe **LA ARRENDADORA**, quien informará periódicamente del cumplimiento a cabalidad del presente contrato y de las novedades que se presentaron respecto del mismo.

El arrendador se compromete a entregar debidamente cancelado el último recibo correspondiente al pago de energía eléctrica.

### **Cláusula Décima Novena. - TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

**19.01.-** 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 a pedido de la CONTRATISTA.
- 4) Por declaración anticipada y unilateral de la CONTRATANTE, en los casos establecidos en el artículo 94 de la LOSNCP. Además, se incluirán las siguientes causales:

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

- 5) Por muerte del Contratista.

### **Cláusula Vigésima. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS**

**20.01.-** Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento establecido en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Entidad Contratante.

**20.02.-** La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el contratista declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y, por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.





## **Cláusula Vigésima Primera. - CONOCIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN**

**21.01.- EL ARRENDATARIO** declara conocer y expresa su sometimiento a la LOSNCP y su Reglamento General, y más disposiciones vigentes en el Ecuador.

## **Cláusula Vigésima Segunda. - COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES**

**22.01.-** Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre la Fiscalización y **el Arrendatario** se harán a través de documentos escritos.

## **Cláusula Vigésima Tercera. - TRIBUTOS**

**23.01.-** El GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO efectuará a la CONTRATISTA 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.

## **Cláusula Vigésima Cuarta. – GARANTIA**

**24.01.-** La garantía será un valor equivalente al pago de (2) dos meses de arriendo (163.70), que el arrendatario adjudicado debe depositar en la cuenta del Gad Juan Montalvo, previo a la firma del contrato, cuyo comprobante será el requisito previo a la firma del contrato.

## **Cláusula Vigésima Quinta. – SUBARRENDAR**

**25.01.-** El GAD PARROQUIAL DE JUAN MONTALVO Prohíbe el subarrendamiento de la Gallera Parroquial de Juan Montalvo de ser el caso que se identifique dicha acción se dará por terminado dicho contrato.

## **Cláusula Vigésima Sexta. - DOMICILIO**

**25.01.-** Para todos los efectos de este Contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la Parroquia de Juan Montalvo.

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





#### LA ARRENDATARIA:

- Dirección: Juan Montalvo, Narchin y Perimetral
- Teléfonos: (06) 3012378
- Correo electrónico: [gadjuanmontalvo2020@hotmail.com](mailto:gadjuanmontalvo2020@hotmail.com)

#### EL ARRENDADOR:

- Dirección: Juan Montalvo, calle 9 de enero y calle perimetral
- Teléfonos: 093992237566
- Correo electrónico: [romelrosero97@gmail.com](mailto:romelrosero97@gmail.com)

#### Cláusula Vigésima Séptima. - ACEPTACION DE LAS PARTES

**26.01.-** Libre y voluntariamente, las partes expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente Contrato y se someten a sus estipulaciones y para constancia y validez proceden a firmarlo en 4 ejemplares del mismo contenido y valor, en la Parroquia de Juan Montalvo a los **09 días del mes de junio del 2023**

-----  
**Tcnlgo. Rolando Borja**  
**PRESIDENTE DEL GAD PARROQUIAL JUAN MONTALVO**  
**ARRENDADOR**

-----  
**Rosero Buitrón Romel Gualberto**  
**RUC: 1713953014001**  
**ARRENDATARIO**

