



I. MUNICIPIO DE LOJA

CONTRATO Nro. 001-2022

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte el Municipio de Loja, representado legalmente por el Ing. Jorge Arturo Bailón Abad, en calidad de Alcalde del cantón Loja, a quien en adelante se le denominará ARRENDADOR; y, por otra el Sr. Bryan Eduardo Poma Cevallos, con Cl. 1150087037, a quien en adelante se denominará ARRENDATARIO. Las partes se obligan 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 -LOSNC- , y 25 y 26 de su Reglamento General -RGLOSNC-, el Plan Anual de Contrataciones de la CONTRATANTE, contempla el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”**.
- 1.2. Previo los informes y los estudios respectivos, la máxima autoridad de la CONTRATANTE, mediante Resolución Nro. ML-A-421-2021, publicada el 24 de noviembre de 2021, resolvió aprobar el pliego para el Procedimiento Especial, signado con el código PE-ML-UPRIJ-02-2021, para el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”**.
- 1.3. Se realizó la respectiva publicación el día 24 de noviembre de 2021, a través del portal institucional www.compraspublicas.gob.ec.
- 1.4. Luego del proceso correspondiente, el Ing. Jorge Arturo Bailón Abad, Alcalde del cantón Loja en su calidad de máxima autoridad de la CONTRATANTE, mediante Resolución Nro. ML-454-2021, publicada el 14 de diciembre de 2021, resuelve adjudicar el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”** al oferente Bryan Eduardo Poma Cevallos.

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:
 - a. Cuando los términos están definidos en la normativa del Sistema Nacional de Contratación Pública 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”.
- 2.2. **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 el Municipio de Loja, le adjudica el contrato.
 - b. **“Contratante” “Entidad Contratante”**, es la entidad pública que ha tramitado el procedimiento del cual surge o se deriva el presente contrato.



I. MUNICIPIO DE LOJA

- c. **“LOSNCP”**, Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.
- d. **“RGLOSNCP”**, Reglamento General de la 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 participar.
- f. **“Oferta”**, es la propuesta para contratar, ceñida al pliego, presentada por el oferente a través de la cual se obliga, en caso de ser adjudicada, a suscribir el contrato y a la provisión de bienes o prestación de servicios.
- g. **“SERCOP”**, Servicio Nacional de Contratación Pública.

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, o términos de referencia del objeto contratado.
- b) Las Condiciones Generales de los Contratos publicados y vigentes a la fecha de la convocatoria en el portal institucional del SERCOP.
- c) La oferta presentada por el CONTRATISTA, con todos sus documentos que la conforman.
- d) La resolución de adjudicación.
- e) Los documentos habilitantes que acreditan la calidad de los comparecientes.

CLÁUSULA CUARTA.- OBJETO DEL CONTRATO

4.1. EL ARRENDADOR da y entrega al ARRENDATARIO el **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”**, según las características y términos de referencia de la oferta, que se agrega y forma parte integrante de este contrato.

El local ofrecido en arrendamiento al ARRENDATARIO, tiene por objeto **“ARRENDAMIENTO DEL ÁREA NÁUTICA Y BAR UBICADOS EN EL PARQUE RECREACIONAL INFANTIL JIPIRO”**, la misma que contiene las especificaciones generales y técnicas siguientes:

LUGAR: PARQUE JIPIRO

EL ESPACIO EN ARRENDAMIENTO TIENE LAS SIGUIENTES EXTENSIONES: ÁREA NÁUTICA (LAGUNA Y CANALES) 3000 M2, MUELLE 70 M2 Y BAR 19 M2

CLÁUSULA QUINTA.- CANON DE ARRENDAMIENTO

5.1. El canon mensual de arrendamiento del bien inmueble materia de este contrato, es la suma de \$585,00 (Quinientos ochenta y cinco con 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más el IVA.

Anualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, que podrán establecer un incremento del canon de arrendamiento, conforme a las normas legales. A este valor se le agregará el porcentaje del IVA que estuviera vigente.

CLÁUSULA SEXTA.-FORMA DE PAGO

6.1. El canon de arriendo, será pagado por el ARRENDATARIO en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes.



I. MUNICIPIO DE LOJA

6.2. El pago del canon mensual de arrendamiento, se realizará mediante el pago en el Sistema de Gestión de Ingresos Municipales (GIM).

6.3. El ARRENDATARIO deberá remitir copia del comprobante de pago realizado a la Administración del Parque Jipiro, así como los comprobantes de pagos de los servicios básicos que pesan sobre el Área Náutica y Bar.

6.4. Siendo el comprobante de pago emitido por Recaudaciones el único documento que probará que el ARRENDATARIO ha cancelado el canon de arrendamiento mensual, no se aceptaran depósitos o transferencias parciales sin justificación por parte del ARRENDATARIO, de darse el incumplimiento a lo estipulado será imputado al impago de los valores convenidos, y de presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación y sin compromiso escrito de pago propuesto por el ARRENDATARIO y aceptado por el ARRENDADOR, por una sola ocasión, sin excepción, durante la vigencia del contrato y como última instancia administrativa para recuperación de valores; agotada esta vía el ARRENDADOR se reserva el derecho de ejercer cualquier acción a la que estuviere amparado en virtud del contrato y de la legislación vigente.

CLÁUSULA SÉPTIMA.-GARANTÍA

7.1. En este contrato no se rendirán garantías.

CLÁUSULA OCTAVA.- PLAZO

8.1. El plazo de vigencia de este contrato es de cinco (05) años, contados a partir de la firma del contrato. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió, y aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien, aclarando que el Municipio al finalizar contrato o en el transcurso del mismo no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por estas situaciones. En caso de que se produzcan gastos debidos al mal uso del objeto arrendar, el ARRENDATARIO reconocerá dichos valores.

8.2. De requerirlo, el instrumento podrá renovarse por un periodo menor o igual al establecido por acuerdo escrito entre las partes, para lo cual, previo a la terminación del Contrato por el cumplimiento del plazo establecido, cualquiera de las Partes que deseará renovarlo, podrá solicitarlo a la otra por lo menos con TREINTA (30) DÍAS DE ANTICIPACIÓN A LA FECHA DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO, siendo suficiente prueba legal de la renovación, la aceptación por escrito de la contraparte.

CLÁUSULA NOVENA.- MULTAS

9.1. Las multas se impondrán por incumplimiento de cualquier cláusula expresa en el contrato o la Ley, por parte del ARRENDATARIO, el ARRENDADOR procederá a emitirle una sanción ya sea escrita o económica, que se aplicará de acuerdo a las siguientes consideraciones:

Se sancionará y notificará de manera escrita mediante oficio, por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones establecidas en el contrato y por otras causas estipuladas en el contrato, previo informe del Administrador del Contrato.

Se sancionará al arrendatario con multas equivalentes al (5%) cinco por ciento del valor del canon de arrendamiento mensual, sin IVA, por los siguientes incumplimientos:



I. MUNICIPIO DE LOJA

- a. La acumulación de tres (3) Llamados de atención notificados mediante Oficio, por el incumplimiento de diferentes obligaciones establecidas en el Numeral 11 de los Términos de Referencia.
- b. Con excepción de las Obligaciones que establezcan la terminación del contrato.
- c. El incumplimiento reincidente en la misma obligación luego de haber sido notificado el primer llamado de atención y/o por no haberse corregido lo solicitado.
- d. Por otras causas no estipuladas en el presente documento que el Administrador del Contrato establezca como pertinente, previo informe del Administrador del Contrato de arriendo.

En todos los casos las multas serán impuestas por el administrador del contrato, el cual establecerá el incumplimiento, fechas y montos, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 71 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CLÁUSULA DÉCIMA.- ESTADO DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO

10.1.- 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 finalizar el plazo de este contrato.

10.2.- El Arrendatario conviene expresamente en conservar la integridad 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA.- MEJORAS

11.1.- 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.

11.2.- 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 SEGUNDA.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

12.1. El Arrendador designa al Dr. Víctor Hurtado Hurtado, en calidad de administrador del presente contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares del pliego que forma parte del presente contrato, y velará por el cabal cumplimiento del mismo en base a lo dispuesto en el artículo 121 de Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

12.2. El Arrendador podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar al Arrendatario la respectiva comunicación; sin que sea necesaria la modificación del texto contractual.

12.3. El administrador del contrato deberá sujetarse a las disposiciones de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General, las resoluciones que emita el SERCOP para el efecto, y las condiciones pactadas en el contrato. Supletoriamente se podrá recurrir a otras fuentes normativas como el Código Orgánico Administrativo, el Código Civil y cualquier norma que, de manera razonada, sean necesarias y pertinentes para dilucidar cualquier inconveniente con la fase de ejecución contractual.



I. MUNICIPIO DE LOJA

12.4. El administrador del contrato hará cumplir el PROCEDIMIENTO DE SEGURIDAD Y SALUD DEL TRABAJO PARA PROVEEDORES, CONTRATISTAS Y CONSULTORÍAS, aprobado por la máxima autoridad de la entidad contratante.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- DECLARACIONES

13.1. 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.

13.2. El Arrendatario acepta el canon mensual 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

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

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- OTRAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

14.1. A más de las obligaciones señaladas en las condiciones particulares y generales del pliego, así como de las contempladas en los términos de referencia que son parte del presente contrato, el Arrendatario 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 QUINTA.-OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

15.1. Son obligaciones del ARRENDADOR las establecidas en los pliegos del proceso que son parte del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- RECEPCIÓN DEL CONTRATO

16.1. El acta de recepción definitiva será suscrita por las partes, en el plazo previsto en el contrato, siempre que no existan observaciones pendientes y el administrador del contrato haya emitido el informe de conformidad a lo previsto en los artículos 123 y 124 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

16.2. Liquidación del contrato: La liquidación final del contrato suscrita entre las partes se realizará en los términos previstos por el artículo 125 del RGLOSNC.



I. MUNICIPIO DE LOJA

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- DESTINO DEL INMUEBLE

17.1. El Área Náutica será destinada únicamente para el alquiler de Botes y en el Bar venta de comida rápida, bebidas y heladería; y, queda terminantemente prohibido subarrendar.

17.2. El ARRENDATARIO se obliga a que el destino y uso que dará al espacio entregado en arrendamiento corresponda únicamente a los habilitados en este numeral.

17.3. El ARRENDATARIO no podrá realizar actividades ilícitas en el espacio entregado bajo arriendo; y, queda terminantemente prohibido almacenar, fabricar o comercializar materiales tales como explosivos, sustancias psicotrópicas, armas, municiones, productos inflamables o cualquier otro producto que ponga en riesgo y peligro la vida de las personas o el buen nombre y prestigio del ARRENDADOR.

17.4. El ARRENDADOR no tendrá ninguna responsabilidad civil o penal en el caso de darse incumplimiento a estas prohibiciones. Así como también, el mismo deslinda su responsabilidad frente a las entidades respectivas de control.

17.5. El incumplimiento de esta disposición, será causal de terminación del Contrato y restitución inmediata del bien objeto de arrendamiento; también acarreará la obligación del pago ante los órganos correspondientes, más las multas y las indemnizaciones a que se dieren lugar por el particular cometido.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO

18.1. Terminación del contrato.- El contrato termina conforme lo previsto en el artículo 92 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y las Condiciones Particulares y Generales del Contrato.

18.2. Procedimiento de terminación unilateral.- El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la LOSNCP.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

19.1. 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.

19.2. La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el arrendatario 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.- RESPONSABILIDAD DE LA DOCUMENTACIÓN

20.1. La redacción del contrato se basa tanto en el principio de buena fe (Art. 17 y 21 COA) como en la documentación proporcionada por la Unidad Requirente y Jefatura de Compras Públicas, siendo de exclusiva responsabilidad de los servidores públicos que suscriben los informes técnicos y documentos habilitantes, el contenido, así como la veracidad de la información que motiva la elaboración del presente contrato, siendo responsables del cumplimiento de los principios contemplados en el Art. 4 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA.- COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES



I. MUNICIPIO DE LOJA

21.1. Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a la ejecución del contrato, serán formuladas por escrito o por medios electrónicos y en idioma español. Las comunicaciones entre el administrador del contrato y el arrendatario se harán a través de documentos escritos o por medios electrónicos.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.-DOMICILIO

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

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

EL ARRENDADOR: Ciudad de Loja, calle Bolívar y José Antonio Eguiguren esquina. Teléfono: 07 2570-407 / 07 570-409, correo electrónico: info@loja.gob.ec.

EL ARRENDATARIO: Ciudad de Loja, calle Virgilio Rodas 708-05. Teléfono 0939903279, correo electrónico pomarealbrayan@gmail.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA.-ACEPTACIÓN DE LAS PARTES

23.1. **Declaración.-** Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro de las Condiciones Generales de los Contratos para Procedimiento Especial de Arrendamiento de bien Inmueble, publicado en la página institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP, vigente a la fecha de la Convocatoria del procedimiento de contratación, y que forma parte integrante de las Condiciones Particulares del Contrato que lo están suscribiendo.

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

Dado, en la ciudad de Loja, el seis de enero de 2022.

Ing. Jorge Arturo Bailón Abad
ALCALDE DEL CANTÓN LOJA
ARRENDADOR

Sr. Bryan Eduardo Poma Cevallos
ARRENDATARIO

Unidad requirente por:	Ing. Sandra Loayza	Jefe de la Unidad del Parque Recreacional Jipiro	
Revisión componente jurídico por:	Dr. Diego Oleas Guevara	Procurador Municipal Síndico	