




CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. GENAB-UNAEP-001-2016

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la empresa pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNA EP, debidamente representada por el Mgs. Mao Lam Palacios, en su calidad de Gerente General, a quien en adelante se le denominará CONTRATANTE; y, por otra parte la señora JANNETH LUZ MARÍA AGUIRRE LOOR, por sus propios derechos, a quien en adelante se le denominará CONTRATISTA. 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-P-, y 25 y 26 de su Reglamento General -RGLOSNC-P-, el Plan Anual de Contrataciones de la CONTRATANTE, contempla el "ARRENDAMIENTO DE BODEGAS".
- 1.2. Previo los informes y los estudios respectivos, la máxima autoridad de la CONTRATANTE resolvió aprobar el pliego de Giro Específico de Negocio GENAB-UNAEP-001-2016, para el "ARRENDAMIENTO DE BODEGA EN LA PROVINCIA DE EL ORO PARA LA EMPRESA PÚBLICA UNIDAD NACIONAL DE ALMACENAMIENTO UNA EP".
- 1.3 Se cuenta con la existencia y suficiente disponibilidad de fondos en la partida presupuestaria Nro. 1253, conforme consta en la certificación conferida por el Analista Financiero 3, mediante ítems Nro. 630203, descripción " Almacenamiento Embalaje Envase y Recarga de Extintores", de fecha 24 de junio de 2016.
- 1.4 Se realizó la respectiva invitación el día 28 de Junio de 2016, a través del Portal www.una.gob.ec, e institucional del SERCOP.
- 1.5 Luego del proceso correspondiente, el Gerente General, en su calidad de máxima autoridad de la CONTRATANTE, mediante resolución Nro. UNA EP -2016-249, de fecha 13 de julio de 2016, adjudicó el "ARRENDAMIENTO DE BODEGA EN LA PROVINCIA DE EL ORO PARA LA EMPRESA PÚBLICA UNIDAD NACIONAL DE ALMACENAMIENTO UNA EP" a la oferente JANNETH LUZ MARÍA AGUIRRE LOOR.

CLÁUSULA SEGUNDA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO

- 2.1 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 de la contratación.
 - b) Las Condiciones Generales de los Contratos de adquisición de bienes o prestación de servicios (CGC) publicados y vigentes a la fecha de la convocatoria en la página institucional del SERCOP. 



- c) La oferta presentada por la CONTRATISTA, con todos sus documentos que la conforman.
- d) La resolución de adjudicación.
- e) La certificación de Gerencia Financiera, que acredite la existencia de la partida presupuestaria y disponibilidad de recursos, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

CLÁUSULA TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO

3.1 La CONTRATISTA se obliga con la CONTRATANTE a entregar en arrendamiento un área útil (bodega, oficina y parqueo) de 2.800 m², en la Provincia de El Oro para la empresa pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNA EP a entera satisfacción de la CONTRATANTE, según las características y Términos de referencia constantes en la oferta, que se agrega y forma parte integrante de este contrato.

Cláusula Cuarta.- PRECIO DEL CONTRATO

4.1 El valor del presente contrato, que la CONTRATANTE pagará a la CONTRATISTA, es el de CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, (USD \$ 184.800,00).

4.2 Los precios acordados en el contrato constituirán la única compensación a la CONTRATISTA por todos sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar, excepto el Impuesto al Valor Agregado que será añadido al precio del contrato conforme se menciona en el numeral 4.1.

Cláusula Quinta.- FORMA DE PAGO

5.1 El pago se realizará contra presentación de facturas e informes favorables mensuales a entera satisfacción de la empresa pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNA EP e informe del Administrador del Contrato.

CLÁUSULA SEXTA.- GARANTÍAS

6.1. En el presente Contrato no se requieren las garantías establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

CLÁUSULA SÉPTIMA.- PLAZO

7.1 El Plazo de ejecución es de 365 días calendario, contados desde la notificación de inicio de ejecución contractual por parte del Administrador del contrato.

7.2 La ARRENDATARIA o la ARRENDADORA podrán dar por terminado el presente contrato en forma unilateral y anticipadamente sin pago de indemnización y reclamo alguno, con la única condición de que se exprese su voluntad mediante la respectiva notificación a la Arrendataria o Arrendadora, que

UNAEP



será entregada con 90 días de anticipación, a la fecha de desocupación del bien inmueble. La ARRENDATARIA y la ARRENDADORA sólo podrán dar por terminado la totalidad del área contratada, más no podrá hacerlo de forma parcial.

7.3 Prórrogas o suspensiones de plazo: 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 pudiera formular la CONTRATISTA.

Se concederán prórrogas de plazo cuando por razones no imputables a la CONTRATISTA se produzcan atrasos en actividades críticas o en actividades cuya holgura total sea sobrepasada, tornándolas críticas.

La CONTRATANTE prorrogará el plazo total o los plazos parciales en los siguientes casos:

- a) Cuando la CONTRATISTA así lo solicitare, por escrito, justificando los fundamentos de la solicitud, dentro del plazo de quince días siguientes a la fecha de producido el hecho, siempre que este se haya producido por motivos de fuerza mayor o caso fortuito aceptado como tal por el Supervisor operativo (delegado del Gerente General), previo informe del administrador del contrato, para lo cual llevará a cabo los estudios o investigaciones necesarios. Tan pronto desaparezca la causa de fuerza mayor o caso fortuito, la CONTRATISTA está obligado a continuar con la ejecución del contrato, sin necesidad de que medie notificación por parte del administrador del contrato para reanudarlo.

Para determinar los días de prórroga que se concederán por las causas mencionadas anteriormente, el Administrador de Contrato examinará la incidencia de los atrasos en la ruta crítica; así, únicamente se otorgará prórroga por el número de días que aumente el plazo original, a raíz del atraso. También puede prorrogarse el plazo cuando se agota la holgura total de una actividad que, por su posición dentro del programa, se torna crítica e incrementa consecuentemente el plazo original; en este caso, se conceden tantos días como haya sido afectado el plazo.

La CONTRATISTA comunicará oportunamente al Administrador de Contrato, los hechos que van a provocar demoras en la ejecución del contrato, así como sus causas, pues esto permite a ambas partes tomar las previsiones para controlar y cuantificar el atraso en las actividades afectadas.

La documentación probatoria a las solicitudes de prórroga, deberá reunir las siguientes características: ser pertinente, es decir, debe pertenecer al objeto del contrato en cuestión; ser confiable, lo cual implica estar exenta de errores y además, que los datos suministrados correspondan a la realidad del contrato y luego, ser clara y concisa, con lo cual evita la posibilidad de interpretar de diferente manera una misma información y facilitar la revisión de los documentos, gracias a la brevedad y precisión de su contenido.

- b) Por suspensiones en la ejecución del contrato, motivadas por la



CONTRATANTE u ordenadas por ella y que no se deban a causas imputables a la CONTRATISTA.

- c) Si la CONTRATANTE no hubiera solucionado los problemas administrativos-contractuales en forma oportuna, cuando tales circunstancias incidan en la ejecución del trabajo.

En casos de prórroga de plazo, las partes elaborarán un nuevo cronograma, que suscrito por ellas, sustituirá al original o precedente y tendrá el mismo valor contractual del sustituido. Y en tal caso se requerirá la autorización del Supervisor Operativo (delegado del Gerente General), previo informe del administrador del contrato.


Ampliaciones de plazo en contratos de prestación de servicios: El Administrador de Contrato podrá ampliar el plazo en el caso de contratos de prestación de servicios, cuando el monto del mismo no haya sido ejecutado en su totalidad durante el plazo de ejecución, por razones no imputables a la CONTRATISTA. Para ello deberá tener el informe favorable de su Supervisor Operativo (respecto a la conveniencia de la continuación de los servicios) y de la Gerencia Financiera (respecto a la vigencia de la certificación presupuestaria para dicha ampliación)".

Según las necesidades operativas y comerciales de la empresa pública, el Administrador de Contrato podrá ordenar la ejecución de diferencias, entre los rubros reales y las que constan en el cuadro de cantidades estimadas del contrato principal, a través de órdenes de cambio, sin necesidad de suscribir un contrato complementario, siempre que la sumatoria de los rubros reales no supere el valor total del contrato, a través de la respectiva disposición u orden emanada por parte del Supervisor Operativo del mismo, que disponga ejecutar tales diferencias. Similar mecanismo se podrá utilizar cuando existan diferencias en la ejecución entre los rubros reales del contrato principal y contrato complementario, con el fin de que todos los rubros sean considerados para la debida ejecución del contrato, siempre que entre todos los rubros no supere el monto de la sumatoria de los contratos principales y complementarios, conforme a la ley.

CLÁUSULA OCTAVA.- MULTAS

8.1 Por cada día de retardo en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte de la CONTRATISTA, se aplicará la multa de 1 por mil del valor del contrato.

Cláusula Novena.- DEL REAJUSTE DE PRECIOS

9.1 El valor de este contrato es fijo y no estará sujeto a reajuste por ningún concepto caso contrario se deberá aplicar lo establecido en el artículo 141 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. 





Cláusula Décima.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO Y SUPERVISIÓN DE CONTRATO.-

10.1 LA CONTRATANTE designa al Ing. Héctor Ruiz Loaiza, Analista Técnico de campo, o quien haga sus veces en calidad de Administrador del Contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares de los pliegos que forman parte del presente contrato.

10.2 LA CONTRATANTE podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar a la CONTRATISTA la respectiva comunicación; sin que sea necesario la modificación del texto contractual.

10.3 El Gerente General de la UNA EP de conformidad con los Arts. 70 y 80 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, designa al Administrador de la Unidad de Negocios de Musáceas, o quien haga sus veces, en calidad de supervisor del contrato, quien deberá atenerse a lo indicado en la Norma de Control Interno Nro. 401-03 "Supervisión" y en el presente contrato".

Cláusula Undécima.- TERMINACIÓN DE CONTRATO

11.1 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.

11.2 Causales de Terminación unilateral del contrato.- Tratándose de incumplimiento de la CONTRATISTA, procederá la declaración anticipada y unilateral de la CONTRATANTE, en los casos establecidos en el artículo 94 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Además, se considerarán las siguientes causales:

a) Si la CONTRATISTA incumple con las declaraciones que ha realizado en el formulario de la oferta - Presentación y compromiso;

b) El caso de que la Entidad Contratante encuentre que existe inconsistencia, simulación y/o inexactitud en la información presentada por la CONTRATISTA, en el procedimiento precontractual o en la ejecución del presente contrato, dicha inconsistencia, simulación y/o inexactitud serán causales de terminación unilateral del contrato por lo que, la máxima autoridad de la entidad CONTRATANTE o su delegado, lo declarará Contratista Incumplida, sin perjuicio además, de las acciones judiciales a que hubiera lugar.

CLÁUSULA DUODÉCIMA.- SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

12.1. 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 materia; siendo competente para conocer la controversia el órgano que porta la competencia que ejerce jurisdicción en el domicilio de la Entidad Contratante.

BA
D

P



12.2. La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, la 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.

12.3. Jurisdicción Coactiva: La Contratista acepta que en caso de adeudar valores a la empresa pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNA EP por cualquier concepto, se someterá -sin protesto- a la jurisdicción coactiva de la Empresa Pública Unidad Nacional de Almacenamiento UNA EP ejercida a través de los jueces designados para el efecto.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

13.1 Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escrito y en idioma castellano. Las comunicaciones entre la administración y la CONTRATISTA se harán a través de documentos escritos.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.- DOMICILIO

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

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

LA ARRENDATARIA: **EMPRESA PÚBLICA UNIDAD NACIONAL
DE ALMACENAMIENTO UNA EP**

Dirección: Av. Carlos Julio Arosemena, Km 1 ½ vía a Daule,
diagonal a la Universidad Católica, Guayaquil.
Teléfono: 042202957 – 042202408 – 042202343. Ext. 451,
Correo electrónico: hruiz@una.gob.ec

LA ARRENDADORA: **JANNETH LUZ MARÍA AGUIRRE LOOR**
Dirección: Calle G Nro. 523 y Calle Séptima Peatonal, Guayaquil.
Teléfono: 0988777660
Correo electrónico: nenaguirreloor@hotmail.com

Las comunicaciones también podrán efectuarse a través de medios electrónicos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA.- ACEPTACIÓN DE LAS PARTES


15.1. Declaración.- Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro de las Condiciones Generales de los Contratos de provisión de bienes y prestación de servicios, publicado en la página institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública SERCOP, vigente a la



Unidad Nacional
de Almacenamiento EP

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Nro. GENAB-UNAEP-001-2016

fecha de la Convocatoria del procedimiento de contratación, y que forma parte integrante de las Condiciones Particulares del Contrato que lo están suscribiendo.

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

Dado y firmado en la ciudad de Guayaquil, a los **20 JUL 2016**

LA ARRENDATARIA
EMPRESA PÚBLICA UNIDAD NACIONAL
DE ALMACENAMIENTO "UNA EP"


Mgs. Mao Segundo Lam Palacios
GERENTE GENERAL



LA ARRENDADORA
RUC Nro. 0915245377001



Janneth Luz María Aguirre Loor



