

CONTRATO ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA -UCUENCA EP- Y LA SEÑORA ANA MARÍA VIRGINIA TERESA CRESPO SEMINARIO PARA LA CONTRATACIÓN DE LOS “SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO OFICINAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS QUE LLEVARÁ ADELANTE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA”

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-UCEP-002-2021

Intervienen en la celebración del presente contrato, por una parte, la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca, representada por el Abogado Pablo Andrés Maldonado González, en calidad de Gerente General Encargado, a quien en adelante se le denominará “**ARRENDATARIO**”; y, por otra, la Señora Ana María Virginia Teresa Crespo Seminario, con RUC 00100067164001, a quien en adelante se le denominará “**ARRENDADORA**”.

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 Entidad Contratante, contempla la contratación de los “SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO OFICINAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS QUE LLEVARÁ ADELANTE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA”.

1.2 Previo a los informes y los estudios respectivos, la máxima autoridad de UCUENCA EP resolvió acogerse al Procedimiento Especial y aprobar los pliegos para la contratación de los “SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO OFICINAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS QUE LLEVARÁ ADELANTE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA”.

1.3 El Director Administrativo Financiero de UCUENCA EP, mediante certificación No. 0000609-2021, emite la existencia de la partida presupuestaria No. A500.169.01.00.000000.000.1.03 “*COSTOS DIRECTOS MISCELANEOS*” y mediante certificación No. DAF-MAN-15-2021, emite la existencia de la partida presupuestaria No. A100.000.01.00.730204.000.1 “*EDIFICACION LOCALES Y RESIDENCIAS (ARRENDAMIENTO)*”, para la contratación solicitada.

1.4 Se realizó la respectiva publicación el 20 de diciembre de 2021, a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.5 Luego del procedimiento correspondiente, la máxima autoridad de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca, mediante Resolución No. 001-2022 de 3 de enero de 2022, adjudicó los “SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO OFICINAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS QUE LLEVARÁ ADELANTE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA” a la Señora Ana María Virginia Teresa Crespo Seminario, con RUC 00100067164001.

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 los términos de referencia del objeto de la contratación;
- b. Las Condiciones Generales de los Contratos de la 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 ARRENDADORA, con todos los documentos que la conforman;
- d. La resolución de adjudicación No. 001-2022 de 3 de enero de 2022;
- e. La certificación presupuestaria, emitida por el Director Administrativo Financiero de UCUENCA EP, mediante documento No. 0000609-2021, de fecha 15 de diciembre de 2021, quien señala la existencia de la partida presupuestaria No. A500.169.01.00.000000.000.1.03, denominada “*COSTOS DIRECTOS MISCELANEOS*” y la certificación No. DAF-MAN-15-2021, de fecha 15 de diciembre de 2021, que señala la existencia de la partida presupuestaria No. A100.000.01.00.730204.000.1 denominada “*EDIFICACION LOCALES Y RESIDENCIAS (ARRENDAMIENTO)*”, para la contratación solicitada;
- f. Los documentos habilitantes que acrediten la calidad de los comparecientes para suscribir el presente instrumento.

Para la suscripción del contrato se observará lo establecido en los artículos 68 y 69 de la LOSNCP.

Cláusula Tercera. - OBJETO DEL CONTRATO

3.1 La arrendadora se obliga con la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP- a prestar los “**SERVICIOS DE ARRENDAMIENTO DE UN BIEN INMUEBLE PARA SER UTILIZADO COMO OFICINAS DE LOS NUEVOS PROYECTOS QUE LLEVARÁ ADELANTE LA EMPRESA PÚBLICA DE LA UNIVERSIDAD DE CUENCA**” y entregarle en arriendo el bien inmueble ubicado en las calles Daniel Córdova y Federico Proaño esquina; de conformidad a las especificaciones técnicas requeridas en el pliego y la oferta presentada.

Cláusula Cuarta. - OBLIGACIONES DE LAS PARTES

Obligaciones de la arrendadora:

1. La arrendadora deberá revisar cuidadosamente el pliego y cumplir con todo lo solicitado en el mismo. La omisión o descuido de la oferente al revisar el pliego, no le relevará de sus obligaciones con relación a su oferta.

2. Entregará el bien inmueble objeto del presente arrendamiento en perfecto estado a la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP-, de conformidad a las especificaciones técnicas requeridas en el pliego, la oferta presentada y de acuerdo a las especificaciones señaladas en el numeral "5. SERVICIOS ESPERADOS".
3. Realizar el mantenimiento constante de las áreas a contratar y resolver problemas que se presenten en las edificaciones.
4. Emitirá la factura correspondiente por concepto de arrendamiento del bien inmueble a nombre de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP-.
5. Notificará al arrendatario por escrito, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato, con un mínimo de treinta (30) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble.
6. Mantendrá el inmueble libre de cualquier tipo de litigio, afectación o limitación al dominio que pudiere afectar o perturbar el uso pacífico y legítimo goce de la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP- sobre la bien inmueble materia de este contrato.
7. La arrendadora no asumirá los pagos de las obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos desde la firma del contrato, sin embargo, deberá cumplir con las obligaciones municipales, tributarias y otras que sean propias de la arrendadora, con respecto al inmueble.
8. Facilitar las llaves de las oficinas, instalaciones y las entradas principales.
9. La arrendadora entregará el bien inmueble en perfectas condiciones las mismas que serán validadas por la administradora de contrato.

Obligaciones del arrendatario:

1. Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de cinco (5) días, contados a partir de la petición escrita formulada por la arrendadora.
2. Designar a la administradora del contrato, para la plena ejecución del contrato.
3. Cancelar oportunamente el canon arrendaticio fijado por las partes.
4. Al finalizar el contrato, en caso de no acordarse su renovación, la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP- entregará el bien inmueble en buenas condiciones, y en caso de existir reparaciones asumirá el costo correspondiente salvo aquellas que se producen por el deterioro normal debido al paso del tiempo.
5. En casos de daño del bien inmueble arrendado producidos por el mal uso del mismo, el arrendatario se obliga a repararlo por su propia cuenta.

6. Notificará a la arrendadora por escrito, con un mínimo de noventa (90) días plazo de anticipación a la fecha de vigencia del contrato, o en cualquier momento, la voluntad de terminar el arrendamiento del inmueble siempre que no se trate de la terminación normal del vencimiento del plazo contractual.
7. Comunicar oportunamente a la arrendadora en caso de detectarse daños, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en las oficinas arrendadas por la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP-.
8. La Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP-, no podrá subarrendar la parte o la totalidad del bien arrendado.
9. La Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP-, realizará las adecuaciones necesarias para salvaguardar la salud ocupacional de los servidores de la institución y podrá ejecutar los trabajos que considere pertinentes para salvaguardar los intereses de la entidad.
10. Ocupar los bienes inmuebles arrendados solo para el objeto del contrato.
11. Asumir los pagos de obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos a partir del 10 de enero de 2022.

Cláusula Quinta. - PRECIO DEL CONTRATO

5.1 El precio total del contrato que la Empresa Pública de la Universidad de Cuenca -UCUENCA EP- pagará a la arrendadora es de **USD 9.600,00 (NUEVE MIL SEISCIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) más IVA.**

5.2 El canon mensual de arrendamiento será de **USD 400,00 (CUATROCIENTOS CON 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA) más IVA.**

5.3 Los pagos del contrato se realizarán con cargo a los fondos provenientes de la partida presupuestaria A500.169.01.00.000000.000.1.03 "COSTOS DIRECTOS MISCELANEOS", conforme certificación presupuestaria No. 0000609-2021 de 15 de diciembre de 2021 y, partida presupuestaria A100.000.01.00.730204.000.1 "EDIFICIOS LOCALES Y RESIDENCIAS (ARRENDAMIENTO)" conforme certificación presupuestaria No. DAF-MAN-15-2021 de 15 de diciembre de 2021.

Cláusula Sexta. - FORMA DE PAGO

6.1 Se otorgará un anticipo del 0%.

6.2 Condiciones de pago: El arrendatario pagará el valor del contrato de manera mensual (mes cumplido) entre los diez primeros días del inicio de cada mes, previo a la entrega de la factura correspondiente y el informe de la administradora del contrato,

6.3 A la finalización del contrato, se suscribirá el acta de entrega recepción definitiva, de conformidad a lo señalado en los artículos 124 y 125 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Séptima. - GARANTÍAS

Por la naturaleza del presente contrato, no es aplicable ningún tipo de garantía de las previstas en la ley.

Cláusula Octava. - PLAZO

El plazo de ejecución es de 720 días (24 meses) contados a partir de la fecha de suscripción del contrato, sin perjuicio de que, en caso de convenir las partes y de persistir la necesidad institucional, el contrato sea renovado en iguales condiciones de conformidad al artículo 368 de la Codificación de Resoluciones del SERCOP.

Cláusula Novena. - MULTAS

Por cada día de retraso en la ejecución de las obligaciones contractuales por parte de la arrendadora, se aplicará la multa del uno por mil (1x1000) del porcentaje de las obligaciones que se encuentren pendientes de ejecutarse conforme lo establecido en el contrato.

En caso de producirse tres incumplimientos a las obligaciones contractuales, será motivo suficiente para dar por terminado el contrato, sin que pueda exceder del cinco por ciento (5%) del valor total del mismo, en cuyo caso, se podrá declarar anticipada y unilateralmente la terminación del contrato conforme lo dispuesto en el artículo 94 de la LOSNCP; igual multa se aplicará por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones que contrae en virtud de este instrumento.

Las multas serán impuestas por la administradora del contrato, quien establecerá en su informe el incumplimiento, fechas y montos.

Cláusula Décima. - DEL REAJUSTE DE PRECIOS

De conformidad a lo dispuesto en el artículo 126 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por su forma de pago, el presente contrato no está sujeto al reajuste de precios.

Cláusula Décima Primera. - DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO:

11.1 El arrendatario designa a la Ingeniera Ruth Verónica Vintimilla Carrasco en calidad de administradora del contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares del pliego que forma parte del presente instrumento, así como, adoptará las acciones que sean necesarias para evitar retrasos injustificados y dispondrá las multas y sanciones necesarias a que hubiere lugar de conformidad con lo previsto en el artículo 121 del Reglamento General de la Ley

Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública. Velará por el cabal y oportuno cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones derivadas del contrato.

11.2 El arrendatario podrá cambiar de administradora del contrato, para lo cual bastará cursar a la arrendadora la respectiva comunicación; sin que sea necesaria la modificación del texto contractual.

Cláusula Décima Segunda. - CONTRATOS COMPLEMENTARIOS

Por causas justificadas, las partes podrán firmar contratos complementarios, de conformidad con lo establecido en los artículos 85 y 87 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, y en el artículo 144 del Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Décima Tercera. - TERMINACION DEL CONTRATO

13.1 El presente contrato se terminará, además de las causales establecidas en la Ley de Inquilinato, por las siguientes:

- a) Por vencimiento del plazo contractual siempre que no exista renovación del contrato;
- b) Por mutuo acuerdo de las partes;
- c) Cuando por circunstancias imprevistas, técnicas o económicas, o causas de fuerza mayor o caso fortuito, no fuere posible o conveniente para los intereses de las partes, ejecutar total o parcialmente el contrato, las partes podrán, por mutuo acuerdo, convenir en la extinción de todas o algunas de las obligaciones contractuales, en el estado en que se encuentren;
- d) Por haberse celebrado el contrato contra expresa prohibición de la ley;
- e) Por muerte de la arrendadora y;
- f) En los demás casos estipulados en el contrato, de acuerdo con su naturaleza o contemplados en las normas jurídicas aplicables.

13.2 Causales de Terminación unilateral del contrato. - Tratándose de incumplimiento del arrendador, procederá la declaración anticipada y unilateral por parte del arrendatario, 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 arrendadora incumple con las declaraciones que ha realizado en el numeral 3.5 del formulario de la oferta - Presentación y Compromiso;
- b) En caso de que la entidad contratante encontrare que existe inconsistencia, simulación y/o inexactitud en la información presentada por la arrendadora, 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 como contratista incumplida, sin perjuicio además, de las acciones judiciales a que hubiera lugar.

13.3 Procedimiento de terminación unilateral. - El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en el artículo 95 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

Cláusula Décima Cuarta. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS

14.1 Si respecto de la divergencia o controversia existentes no se lograre un acuerdo directo entre las partes, éstas se someterán al procedimiento Contencioso Administrativo contemplado en el Código Orgánico General de Procesos, o la normativa que corresponda; siendo competente para conocer la controversia el Tribunal Distrital de lo Contencioso Administrativo que ejerce jurisdicción en el domicilio del arrendatario.

14.2 La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, la arrendadora 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 Décima Quinta: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

15.1 Todas las comunicaciones, sin excepción, entre las partes, relativas a los trabajos, serán formuladas por escritos físicos y/o medios electrónicos, en idioma castellano. Las comunicaciones entre la administradora del contrato y la arrendadora se harán a través de documentos escritos y/o medios electrónicos.

Cláusula Décima Sexta. - DOMICILIO

16.1 Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Cuenca

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

UCUENCA EP

Agustín Cueva Vallejo 3-035
Telf. 072883365
servicios@ep.ucuenca.edu.ec
veronica.vintimilla@ep.ucuenca.edu.ec
Cuenca - Ecuador

Sra. Ana María Virginia Teresa Crespo
Seminario

Pasaje Imbabura s/n y Gilberto Gatto.
Telf. (+593) 983340738 (+593) 999951497
paoderamirez@hotmail.com
Cuenca – Ecuador

Cláusula Décima Séptima. - ACEPTACION DE LAS PARTES

18.1 Declaración. - Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro de las Condiciones Generales de los Contratos de prestación de servicios, publicado en la página institucional, vigente a la fecha de la Invitación del procedimiento de contratación, y que forma parte integrante de las Condiciones Particulares del Contrato que lo están suscribiendo.

18.2 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 Cuenca, al 10 de enero de 2022.

Pablo Maldonado González
GERENTE GENERAL UCUENCA EP
ENCARGADO
ARRENDATARIO

Sra. Ana María Virginia Teresa Crespo
Seminario
ARRENDADORA
RUC: 0100067164