



C-ARRENDAMIENTO No.02-2020-UAJ

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA DE 60.48m², SUSCRITO ENTRE AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLIVAR Y LA EMPRESA LASA - LOGISTICS AGENCY 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 DOMÍNGUEZ**, a quien se le denominará **"LA ARRENDADORA"**; y, por otra, la empresa **LASA-LOGISTICS AGENCY S.A.** con RUC No. **0992944889001.**, representada por su Gerente General, señor **ENRIQUE HARTEN VELARDE**, a quien se lo denominará **"EL ARRENDATARIO"**.

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES. -

2.1 Con circular No. MTOP-SPTM-20-1-CIRC, de fecha 21 de enero de 2020, remitida por el Mgs. Eduardo Aguirre Zapata, Subsecretario de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial, pone en conocimiento de la Gerencia, lo siguiente:

"...El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha publicado en el Boletín Técnico IPC Nro.12-2019-IPC el índice de inflación correspondiente al año 2019, mismo que es de -0,007%.

Por lo antes expuesto, esta Subsecretaría de Puertos y Transporte Marítimo y Fluvial comunica que si en la normativa tarifaria vigente que aplique a la Entidad que representa, señala que las tarifas deben ser reajustadas anualmente aplicando el índice de inflación, dicha norma no es aplicable en el presente año, considerando que el índice de inflación correspondiente al año 2019 es negativo...";

2.2 Mediante Resolución No. APPB-UAJPU-2019-0017-R, del 4 de febrero de 2020, la Gerencia General de APPB, resuelve en el Artículo Uno: Derogar la Resolución No. APPB-UAJPU-2019-0012-R, del 25 de noviembre de 2019; y, en su Artículo Dos: Que el valor por metro cuadrado para el año 2020 para el arrendamiento de Banco, agencias y otras oficinas ubicadas en el área administrativa de Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar será el mismo que rigió el año anterior, esto es USD. 9.90.

- 2.3 Con comunicación innumerada de fecha 26 de agosto de 2020, el Ing. Jorge Ochoa González, Gerente PBO-LASA solicita a la Gerencia, la renovación del contrato de arrendamiento C-Arrendamiento No. 03-2019-UAJ de la oficina asignada a la Empresa **LASA- LOGISTICS AGENCY S.A**, el cual vence el 1 de octubre de 2020.
- 2.4 Con Memorando No. APPB-PAD- 2020-0580-M del 27 de agosto de 2020, el Jefe del Departamento Administrativo de ese entonces, en atención a la reasignación del oficio s/n del 26 de agosto de 2020, con el que la Gerencia solicita se realice las acciones correspondientes sobre la solicitud de la empresa **LASA- LOGISTICS AGENCY S.A**, de renovar el contrato de arrendamiento del local que ocupa en el interior del recinto administrativo portuario; al respecto, expone que los contratos de arrendamiento que celebra la entidad se los realiza al amparo de lo que dispone el Art. 372 de la Codificación de Resoluciones del SERCOP acerca de las entidades contratantes como arrendadoras; e informa que la empresa **LASA- LOGISTICS AGENCY S.A**. ha cumplido hasta la presente fecha con lo que indica el contrato (Cláusula Tercera y Cláusula Décima), es decir el espacio arrendado ha sido utilizado como oficina con el propósito de atender sus actividades de agenciamiento que representan. La renovación del contrato de arriendo con la empresa **LASA- LOGISTICS AGENCY S.A**. en el área asignada en el edificio administrativo N°1 no alteraría el normal desarrollo de las actividades cotidianas de la entidad por lo tanto es procedente renovar el contrato de arriendo desde el punto de vista administrativo.
- 2.5 Mediante Memorando No. APPB-DI-2020-0199-M del 1 de septiembre de 2020, el Ing. Henry Arévalo Iñaguazo, Responsable del Departamento Técnico remite su informe de inspección del área ocupada por **LASA- LOGISTIC AGENCY S.A**. en el que consta que el área a concederse en arrendamiento tiene una extensión de 60.48 m², así como también la ubicación del bien, características técnicas y estado físico del bien.
- 2.6 El Ing. Kléber López Pezo, Analista de Costo y Mercadeo, con Circular No.APPB-UCG-2020-0004-C del 3 de septiembre de 2020, en atención a lo solicitado por la Gerencia en Memorando No. APPB-APPB-2020-0737-M del 1 de septiembre de 2020, en referencia a la renovación del contrato de arriendo de la oficina **LASA-LOGISTIC AGENCY S.A**. señala: *"...Los ajustes de valores que se establecieron para el año 2020, son los mismos que se cobraron para el año 2019 al cerrar periodo del año 2020 y que el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INEC) publicará en los Boletines. El nuevo índice de precio del consumidor correspondiente al año 2020, establece un porcentaje que servirá para realizar el cálculo de inflación de valores para las áreas arrendadas para el periodo 2021. Considerado lo indicado me permito presentar los valores mensuales por metro cuadrado y canon mensual de arrendamiento para el año 2020 ubicada en el área administrativa (...) Los valores para la renovación del contrato de arriendo serán los mismos que se vienen cobrando desde el año 2019, y una vez concluido el periodo y que el INEC publique el índice de inflación correspondiente 2020, estos valores se deberán ajustar en base al índice inflacionario acumulado..."*.

2.7 Con CircularNro.-APPB-APPB-2020-0008-C del 8 de septiembre del año en curso, la Gerente General de APPB, solicita a la Unidad de Asesoría Jurídica elaborar el borrador del contrato de arriendo con el usuario de la referencia.

CLÁUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO. -

Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, mediante el presente contrato da en arrendamiento a favor de la compañía **LASA-LOGISTICS AGENCY S.A.**, una oficina de **60.48m²**, ubicada en el **Edificio Administrativo 1**:

AÑO	DETALLE	USUARIO PROponente	UBICACIÓN	AREA M2	V/m2	CANON DE ARRENDAMIENTO USD
2020	OFICINA A5	LASA LOGISTICS AGENCY S.A.	Área Administrativa	60.48	9.90	598.75

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.

CLÁUSULA CUARTA: PLAZO. -

El plazo del presente contrato es de **12 meses**, contados a partir de la fecha suscripción del Acta de Entrega-Recepción del espacio físico arrendado, la cual debe elaborarse y legalizarse dentro de los cinco días término por parte del Departamento Técnico de la entidad.

CLÁUSULA QUINTA: CANON MENSUAL. -

El arrendatario se obliga a pagar a Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar un canon mensual de **QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO CON 75/100 DOLARES (USD 598.75)** que abarca los derechos por el uso privativo y temporal del local arrendado, el mismo que se cancelará durante la primera semana de cada mes en la Tesorería de la Entidad Arrendadora.

CLÁUSULA 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 en el término de 3 días posteriores, 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

CLÁUSULA SÉPTIMA: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO. -

El canon de arrendamiento estará sometido a la variación del índice inflacionario, por lo que para el tiempo de vigencia del contrato correspondiente al año 2021, se

someterá a lo que determine dicho índice, sin necesidad de que se realice un adendum o alcance para atender ese incremento para procederá la respectiva facturación.

CLÁUSULA OCTAVA: GARANTÍAS DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO. -

La arrendadora deberá previo a la suscripción del Acta de Entrega-Recepción del bien, presentar a favor de Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar, una garantía de cumplimiento del Contrato de Arrendamiento, por el valor de **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO CON 00/100 DOLARES (USD2.395.00)**, 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 a favor de APPB.

CLÁUSULA NOVENA: FRANJA DE RETIRO.-

La arrendataria se compromete a dejar libre una franja de terreno alrededor del espacio arrendado, suficiente para el tránsito vehicular y peatonal.

CLÁUSULA DÉCIMA: PAGO POR ENERGÍA ELÉCTRICA. -

El arrendatario asume el pago de la energía eléctrica.

El pago será realizado de manera mensual conforme a reporte de consumo eléctrico emitido por Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DESTINACIÓN Y CUIDADO DEL LOCAL ARRENDADO. -

El área solicitada en arriendo es para destinarla como oficina para **LASA-LOGISTICS AGENCY S.A.** con el propósito de desarrollar las labores de agenciamiento que representan. 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: 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 incumplimiento 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.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ESTADO DEL ÁREA, 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.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: 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.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: SUPERVISIÓN. -

Este contrato contará con la supervisión del Responsable 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.

CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: BASE LEGAL. -

El presente contrato se lo realiza al amparo de lo que dispone el Art. 372-Casos Especiales de la Resolución Externa No. RE-SERCOP-2016-0000072 del 31 de agosto del 2016, publicada en Registro Oficial Edición Especial No. 245 del 29 de enero del 2018, con última reforma 25 de agosto de 2020.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: 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.-

- **Arrendadora.- Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar.**

Dirección.- Av. Bolívar Madero Vargas
Telefono.-2929999-2929634
Cantón.- Machala.

- **Arrendataria.-LASA S.A.**

Representante Legal: Sr. Enrique Harten Velarde
Dirección en Guayaquil:
Cda Kennedy, Av. Francisco de Orellana Mz. 12 SI 20
Edificio: Blue Tower Piso 11
Teléfonos (593-4)630-122 y 630-328
Email. administration@ec.seatrade.com;
portagentpbo@logistics.ec;
Dirección Puerto Bolívar:
Autoridad Portuaria
Dirección: Primera Transversal entre Av. de los Próceres y Av. Sur.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: CONFIDENCIALIDAD.-

El arrendatario se compromete y obliga a suscribir el Acuerdo de Confidencialidad a fin de guardar absoluta reserva respecto a toda la información que tenga acceso y de los documentos producidos por la entidad.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA 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 diez días del mes de septiembre de dos mil veinte.



Firmado electrónicamente por:
**EVELYN YOLANDA
ICAZA DOMINGUEZ**

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

Sr. Enrique Harten Velarde
**GERENTE GENERAL
LASA-LOGISTICS AGENCY S.A
ARRENDATARIO**