



Arcl.

**C-ARRENDAMIENTO No.-03-2019-UAJ****CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA OFICINA DE 60.48m<sup>2</sup>, 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:

**CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-**

Interviene por una parte la **AUTORIDAD PORTUARIA DE PUERTO BOLÍVAR**, representada por su Gerente General, **ING. EVELYN YOLANDA ICAZA DOMINGUEZ**, 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**".

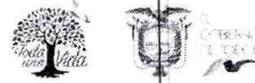
**CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

- 2.1 Con **Resolución Administrativa No.-03-2019**, expedida en 08 de enero /2019, la Gerencia General aprobó los valores por metros cuadrados m<sup>2</sup>/mes y canon mensual para el 2019, para el arrendamiento de diversas áreas y otros espacios físicos tanto para el área administrativa como para el Muelle de Cabotaje, presentados con oficio APPB-UCG 004-2019 de enero 07 del 2019, por el Analista de la Unidad de Control de Gestión, de acuerdo al anexo que forma parte de la mencionada resolución; **en el que se incluye las oficinas para área administrativa (Bancos, Oficios y Otros), con un canon de arriendo por metro cuadrados de USD. 9.90.**
- 2.2 **Mediante comunicaciones de fecha 09 de septiembre de 2019**, el señor Enrique Harten Velarde, Gerente General de la empresa LASA-LOGISTICS AGENCY S.A., solicita a la Gerencia General de APPB, el arrendamiento de una oficina en el área Administrativa de Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar con el fin de desarrollar las labores de agenciamiento que representan. El mismo que, mediante sumilla inserta de la Gerente General solicita análisis e informe a la Jefa Subrogante del Departamento Administrativo.
- 2.3 Mediante **oficio No.-068-UAJ-2019** de fecha 10 de septiembre de 2019, el Asesor Jurídico de la Entidad, en atención a la solicitud presentada por la Jefe subrogante del Departamento Administrativo en **Oficio No.-APPB-DAD-077** de fecha 10 de septiembre de 2019, expone que los contratos de arrendamiento que celebra la Entidad se los realiza al amparo de lo que dispone el Art. 372 de la Resolución del Servicio Nacional de Contratación Pública No.-72, publicada en Registro Oficial Edición Especial No.-245



del 29 de enero del 2018, en el que se establece el arrendamiento de locales de uso especial, que es donde se ajusta el arrendamiento que se concede a un operador portuario, al considerar que estamos arrendando espacios dentro de una terminal marítimo Internacional que no pueden ser solicitados sino por personas jurídicas que tienen vinculación con actividades marítimas portuarias, o que presten servicio a la ciudadanía como en el caso de los bancos;

- 2.4 La Jefe del Departamento Administrativo, con **Oficio No. APPB-PAD-2019-0009-O** de fecha 10 de septiembre de 2019, informa a la Gerencia General que es factible realizar el arrendamiento por considerarse que la empresa Logistics Agency S.a. es un operador portuario y que las labores que realiza dicha empresa no alteran el normal desenvolvimiento de las actividades que se desarrollan en el área administrativa. En el mismo documento, mediante sumilla inserta por la Gerencia se solicita a la Responsable del Subproceso de Gestión de Planificación informe de los cánones de arrendamiento en base a lo que determina la Normativa.
- 2.5 Mediante **Memorando Nro.-APPB-UCG-2019-0012-M** de fecha 16 de septiembre del 2019, la Responsable del Subproceso de Gestión de Planificación, manifiesta que: *"...mediante Resolución Administrativa No. 41-2019, del 30 de mayo del 2019, el ex Gerente General resolvió aprobar la estructura del Proceso Sustantivo- Nivel Operativo, "Gestión de Servicios Portuarios", con sus respectivos productos y servicio en el que se consideró el desarrollo de tasas y tarifa; fecha desde la cual los cánones de arrendamiento son emitidos por la Gestión de Servicios Portuarios a cargo de la Ing. Karina Aguilar Valarezo; no obstante, informo a usted que esta unidad, a fin de viabilizar el proceso de arrendamientos de Oficinas en el área administrativa, presentó con Oficio APPB-UCG-004/2019 del 07 de enero del 2019, propuesta de valor mensual por metro cuadrado: USD. 9.90, misma que fue aprobada con Resolución Administrativo No. 3-2019...";*
- 2.6 La Gerencia General con **Oficio APPB-APPB-2019-0181-O** del 17 de septiembre del 2019, detalla al Gerente de la empresa LASA S.A. las condiciones que de acuerdo a la norma rigen para conceder el arriendo, por lo que solicita se confirme la aceptación de las mismas para formalizar el contrato, cuya aprobación la emitió el solicitante en comunicación del 20 de septiembre del 2019.
- 2.7 La Administradora del contrato de Gestión Delegada en **Memorando Nro. APPB-DOP-2019-0009-M** de fecha 23 de septiembre de 2019, remite a la Gerencia General el Informe Técnico del espacio físico ubicado en la planta baja del edificio administrativo solicitado por la Agencia LASA, elaborado por la Ing. Glenda Peñaloza Honores, de Control de Inversión del Contrato de Gestión Delegada, en el que consta que el área a concederse en arrendamiento tiene una extensión de 60.48 m<sup>2</sup>, así como también la ubicación del bien, características técnicas y estado físico del bien.
- 2.8 Mediante oficio No. APPB-APPB-2019-0198-O de fecha 26 de septiembre de 2019, la Gerencia General de la Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar remite al Sr. Enrique,



Harten Velarde de la Agencia LASA la confirmación del canon a pagar y las condiciones en que se encuentran las mismas.

- 2.9 Con **Memorando Nro.-APPB-APPB-2019-0047-M** del 26 de septiembre del año en curso, la Gerente General de APPB, solicita a la Unidad de Asesoría Jurídica elaborar el respectivo contrato de arriendo.
- 2.10 En **comunicación de fecha 02 de octubre de 2019**, suscrita por el Sr. Enrique Harten de la agencia LASA, comunica a la Gerencia de la Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar que acepta el canon mensual y solicita el número de cuenta bancaria y la referencia para poder realizar los pagos.
- 2.11 Mediante sumilla inserta por la Gerencia al oficio de LASA, solicita al Jefe Financiero certifique la cuenta bancaria y su referencia. Mediante **Memorando NO. APPB-PFIN-2019-0030-M** de fecha 04 de octubre de 2019 la Jefe Financiero informa las cuentas bancarias en las cuales se puede realizar el pago.

**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 **60.48 m<sup>2</sup>**, ubicada en el **Edificio Administrativo 1 de APPB**:

DETALLE	USUARIO PROPONENTE	UBICACIÓN	AREA M2	V/m2 2019	CANON DE ARRENDAMIENTO 2019
OFICINA	LASA S.A.	Edificio Administrativo 1	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.

**CLAUSULA 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.

**CLAUSULA 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 mediante transferencia bancaria a favor de la APPB a la siguiente cuenta bancaria:

40.



Banco de Machala  
Cuenta de recaudaciones  
Autoridad Portuaria de Puerto Bolívar  
Cuenta corriente No. 1010540506  
RUC: 0760026060001

**CLAUSULA SEXTA: REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.-**

El canon de arrendamiento será reajutable de acuerdo a la variación anual del índice de precios del grupo correspondiente, y que será de pago obligatorio por parte del arrendatario, el cual lo fijará la Unidad de Servicios Portuarios.

**CLAUSULA SÉPTIMA: 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 (USD 2.395.00)**, 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.

**CLAUSULA OCTAVA: 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, así mismo no se permitirá en ese espacio almacenamiento de carga o contenedores.

**CLAUSULA NOVENA: PAGO POR ENERGÍA ELÉCTRICA.-** El arrendatario asume el pago de la energía eléctrica.

Para efecto del pago del consumo de energía eléctrica, el arrendatario deberá gestionar la obtención del respectivo medidor, para lo cual se le concede un plazo de 48 horas a partir de la fecha de suscripción del contrato.

**CLAUSULA DÉCIMA: DESTINACIÓN Y CUIDADO DEL LOCAL ARRENDADO -**

El área solicitada en arriendo es para destinarla como oficina para **LASA 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.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA: 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.

**CLAUSULA DÉCIMA SEGUNDA: 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.

**CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: 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 CUARTA: 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.

**CLAUSULA DÉCIMA QUINTA: 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.

**CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: 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.

**CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: SUPERVISIÓN.-**

Este contrato contará con la supervisión del Jefe del Departamento Administrativo o quien haga sus veces, 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.

**CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA: 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 ultima reforma 11 de septiembre del 2019.

**CLAUSULA DÉCIMA NOVENA: RECEPCIÓN 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 VIGÉSIMA: 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:**  
Cdra Kennedy, Av. Francisco de Orellana Mz. 12 SI 20  
Edificio: Blue Tower Piso 11  
Teléfonos (593-4)630-122 y 630-328  
Email. [enrique.harten@ec.seatrade.com](mailto:enrique.harten@ec.seatrade.com)  
[administration@ec.seatrade.com](mailto:administration@ec.seatrade.com)

**Dirección Puerto Bolívar:**

Autoridad Portuaria  
Dirección: Primera Transversal entre Av. de los Próceres y Av. Sur.

**CLAUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: 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

01 OCT 2019

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

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