

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES NRO. RI-AI-CFNGYE-001-2020, CUYO OBJETO ES EL ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA, A FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**

**COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente instrumento, por una parte, la Corporación Financiera Nacional B.P., legalmente representada por la Lcda. Úrsula Selena Boada Aguayo; en su calidad Gerente Administrativa y delegada del Gerente General mediante Resolución Nro. CFN-B.P.-GG-2019-0041-R, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDADOR; y, por otra, FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO, legalmente representada por el Ab. Juan Carlos Jairala Reyes, a quien en adelante se le denominará EL ARRENDATARIO. Las partes se obligan en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES.-**

**1.1.-** Mediante escritura pública inscrita el 13 de febrero de 1978, extendida ante el notario de Quito, doctor Miguel Ángel Altamirano Arellano, se celebró la compraventa de las oficinas 81 y 91 de los pisos octavo y noveno del edificio Banco Pichincha, ubicado en las calles Pichincha 307 y 9 de Octubre, a favor de la Corporación Financiera Nacional;

**1.2.-** Mediante oficios Nro. FP-G-684/2018 de fecha 19 de junio de 2018 y FP-G-839/2018 de fecha 13 de julio de 2018, el Ab. Juan Carlos Jairala Reyes, Gerente General de Fiduciaria del Pacífico S.A., solicitó al Gerente General de la Corporación Financiera Nacional B.P. que se viabilice una figura legal para que se otorgue a dicha institución la oficina y mobiliario actual de la oficina 81 del piso 8 del Edificio Banco Pichincha en la ciudad de Guayaquil, que pertenece a la CFN B.P. El pago de los servicios básicos, alícuotas del edificio y demás gastos pertinentes serían cubiertos por Fidupacífico, con la intención de disminuir sus gastos administrativos como empresa que maneja fondos públicos;

**1.3.-** Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-SNBS-2018-0073-O de fecha 01 de agosto de 2018, se solicitó al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - Inmobiliar, el pronunciamiento e informe técnico para viabilizar la entrega de la mencionada oficina a Fidupacífico, dado que la Corporación Financiera Nacional B.P. es propietaria del 98,54% del capital suscrito y pagado de la compañía Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico, de conformidad con los certificados emitidos por Fidupacífico S.A. y la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros; constituyéndose en subsidiaria o filial de la CFN B.P. de conformidad con el artículo 164 del Código Orgánico Monetario y Financiero, Libro I;

**1.4.-** Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-1766-O de fecha 14 de agosto de 2018, recibido con documento externo CFN-B.P.-SNBS-2018-0012-E, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público indicó: "(...) de acuerdo al análisis técnico el inmueble se encuentra en perfectas condiciones para ser utilizado en base al requerimiento hecho por la FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO; siendo esta una compañía que se maneja como entidad de derecho privado la figura jurídica que se recomienda es el arriendo";

**1.5.-** Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GDAD-2018-0291-O de fecha 16 de agosto de 2018, se solicitó la reconsideración sobre el uso del inmueble propiedad de CFN B.P., a favor de la compañía Fiduciaria del Pacífico S.A. Fidupacífico, respecto a la figura jurídica de arriendo, y requirió al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - INMOBILIAR, se considere la figura de comodato o convenio de uso;

**1.6.-** Mediante Oficio Nro. INMOBILIAR-CZ8-2018-2456-O del 19 de octubre de 2018, recibido con documento externo Nro. CFN-B.P.-GDAD-2018-0077-E, el Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público indicó: "(...) la figura de comodato o convenio de uso para ser otorgado a CFN no resulta viable, ya que FIDUPACIFICO S.A. no es una entidad de derecho público ni puede ser considerada como tal, y como persona jurídica de derecho privado no cumple con la

presentación de un servicio público, ni delegación otorgada de acuerdo con la ley, que se relacione con una mejor prestación de un servicio público que favorezca el interés social, como lo establece el artículo 163 del Reglamento General para la Administración, Utilización, Manejo y Control de los bienes y existencias del Sector Público”;

1.7.- Considerando el dictamen de INMOBILIAR y acorde a la Ley de Inquilinato que establece: “Art. 17.- **LIMITE MAXIMO PARA LAS PENSIONES DE ARRENDAMIENTO.**- La pensión mensual de arrendamiento de un inmueble no podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal, y de los impuestos municipales que gravaren a la propiedad urbana”;

1.8.- Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SBSG-2020-1715-M, de fecha 04 de agosto de 2020, la Subgerencia de Bienes y Servicios Generales, emitió el informe sobre la entrega en arrendamiento de la Oficina 81 ubicada en el piso 8 del edificio Banco Pichincha, en el que se indica: “(...) En virtud que tenemos una alícuota mensual cerca de los \$650.00, se considera estipular un canon de arriendo mensual por el valor de \$450.00, obteniendo como resultado un total a cancelar de \$1,100.00 aproximados, los cuales están dentro del valor de mercado y por debajo de la máxima indicado en la ley de inquilinato”, y a su vez se solicitó criterio jurídico sobre la viabilidad de la figura jurídica;

1.9.- Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-GEJU-2020-0235-M de fecha 06 de agosto de 2020, la Gerencia jurídica de la CFN B.P. remitió su análisis jurídico con respecto a la consulta de arriendo a FIDUFACIPICO S.A. en la cual señala lo siguiente: “(...) podrá celebrar con la CFN B.P., únicamente contrato de arriendo, por un canon de alquiler conforme lo estipula la Ley de Inquilinato, valor que no puede exceder el límite máximo para dichas pensiones de arrendamiento, de acuerdo a lo establecido en la norma ibídem, artículo 17; no obstante pudiendo acogerse al procedimiento establecido en el Reglamento a la Ley Orgánica Sistema Nacional Contratación Pública, artículo 65, salvo mejor criterio de la Subgerencia de Bienes y Servicios Generales de la CFN B.P., acorde a sus competencias, quien además creará las condiciones específicas para dar en arriendo, las cuales deberán ser publicadas en el portal web de compras públicas.”;

1.10.- Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SBSG-2020-1817-M, de fecha 17 de agosto de 2020, Ing. Marlene Vega Carvajal, Subgerente de Bienes y Servicios Generales, solicitó a la Gerencia Administrativa, gestionar el inicio del proceso de **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINAS 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**, remitiendo para el efecto los respectivos Términos de Referencia y demás documentación habilitante, entre esos, se encuentran los Términos de Referencia, en los cuales se recomienda invitar a Fiduciaria Del Pacifico S.A. Fidupacifico con RUC 0991293396001;

1.11.- Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0563-M, del 27 de agosto de 2020, la Econ. Sandy Cano Intriago, funcionaria encargada del proceso de contratación, puso a conocimiento de la Jefatura de Adquisiciones el Informe para el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**, en el cual se establece un canon de arrendamiento por el valor de USD 401.79 (Cuatrocientos un con 79/100) Dólares de los Estados Unidos de América más IVA, invitando a participar a Fiduciaria Del Pacifico S.A. Fidupacifico con RUC 0991293396001, de conformidad con lo indicado por la Subgerencia de Bienes y Servicios Generales dentro de los Términos de Referencia del procedimiento; y, a su vez recomendó continuar con el proceso de contratación de acuerdo a lo previsto en el artículo 91 y siguientes del Reglamento Interno de Contrataciones de la Corporación Financiera Nacional B.P., que establece la modalidad para el **Arrendamiento de Bienes Inmuebles**;

1.12.- El Reglamento Interno de Contrataciones de la Corporación Financiera Nacional B.P., en su Capítulo VIII, artículo 91 sobre el **Arrendamiento de Bienes Inmuebles**,

establece: “Régimen.- Los contratos de arrendamiento tanto para el caso en que la Institución tenga la calidad de arrendadora como arrendataria se sujetarán a las normas previstas en el Código Civil o Ley de Inquilinato. Para la suscripción del contrato, no se requiere que el proveedor esté inscrito y habilitado en el RUP [...]”;

1.13.- El Reglamento Interno de Contrataciones de la Corporación Financiera Nacional B.P., en su artículo 95 establece: “La Institución en calidad de arrendadora.- La Corporación Financiera Nacional B.P., podrá dar en arrendamiento bienes inmuebles de su propiedad, para lo cual, publicará en la página web de la Institución, el pliego en el que se establecerá las condiciones en las que se dará el arrendamiento, con la indicación de la ubicación y características del bien. En el pliego se preverá la posibilidad de que el interesado realice un reconocimiento previo del bien ofrecido en arrendamiento. Adicionalmente esta publicación, se podrá realizar también por una única ocasión, en un diario de amplia circulación a nivel nacional; sin perjuicio de que por razones de oportunidad, se puedan realizar invitaciones directas [...]”;

1.14.- El Reglamento Interno de Contrataciones de la Corporación Financiera Nacional B.P., en su Capítulo VIII, sobre el Arrendamiento de Bienes Inmuebles, se señala el procedimiento que se deberá observar para llevar a cabo esta modalidad de contratación;

1.15.- Mediante comentario inserto al Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0563-M, del 27 de agosto de 2020, la Ing. Kerly Moreno Peñaherrera, Jefe de Adquisiciones, recomendó al Abg. Henry Bazarzo Haz, Subgerente de Compras Públicas (Encargado), continuar con el proceso de **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**, mediante la modalidad de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles**, acogiendo el canon de arrendamiento establecido en los términos de referencia suscritos por el área requirente;

1.16.- Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0569-M de fecha 28 de agosto de 2020, el Ab. Henry Bazarzo Haz, Subgerente de Compras Públicas (Encargado), solicitó a la delegada de la máxima autoridad de la CFN B.P., autorización para dar inicio del proceso de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020** para el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**, con un canon de arrendamiento por el valor de USD 401.79 (Cuatrocientos un con 79/100 Dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, con un plazo de dos años contados a partir de la fecha de suscripción del acta entrega recepción del bien inmueble, invitando a participar a Fiduciaria Del Pacífico S.A. Fidupacífico con RUC 0991293396001, en conformidad con lo indicado por la Subgerencia de Bienes y Servicios Generales dentro de los Términos de Referencia del procedimiento;

1.17.- Mediante comentario inserto al Memorando Nro. CFN-B.P.-SCOP-2020-0569-M, se aprobó el inicio del proceso de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020** para el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**;

1.18.- Con fecha 28 de agosto de 2020, fue publicado en la página web institucional de la CFN B.P. ([www.cfn.fin.ec/cfn-contrata](http://www.cfn.fin.ec/cfn-contrata)), el proceso de contratación Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**;

1.19.- Mediante Oficio Nro. CFN-B.P.-GEAD-2020-0225-O de fecha 28 de agosto de 2020, se remitió a **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**, con RUC **0991293396001**, la respectiva invitación a participar en el proceso de **Arrendamiento de Bienes**

**Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020, cuyo objeto es el ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA;**

**1.20.-** Mediante Acta Nro. 001-RI-AI-CFNGYE-001-2020, de fecha 31 de agosto de 2020, se dejó constancia que el proveedor invitado no asistió a la audiencia de preguntas, respuestas y aclaraciones, quedando establecido que tiene todo claro respecto del proceso de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020**, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA.**

**1.21.-** De conformidad con las Condiciones Particulares de los Pliegos del referido proceso, Sección III, numeral 3.1 Cronograma del procedimiento, el 02 de septiembre de 2020 a las 13h00, se cumplió la fecha límite de recepción de ofertas;

**1.22.-** Mediante Acta Nro. 002-RI-AI-CFNGYE-001-2020, de fecha 02 de septiembre de 2020, fue efectuada la apertura de la oferta presentada dentro del proceso de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020**, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA;**

**1.23.-** Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-GEAD-2020-0622-M, de fecha 03 de septiembre de 2020, la Lcda. Úrsula Boada Aguayo, Gerente Administrativa, en su calidad de delegada de la Máxima Autoridad de la CFN B.P., designó a la Ing. Irma Velasco Gómez para realizar la revisión de la oferta presentada;

**1.24.-** Mediante Memorando Nro. CFN-B.P.-SBSG-2020-1942-M, de fecha 03 de septiembre de 2020, la Ing. Irma Velasco Gómez emitió el informe correspondiente a la revisión de la oferta presentada;

**1.25.** Mediante Acta de Calificación de Oferta Nro. **003-RI-AI-CFNGYE-001-2020, de fecha 03 de septiembre de 2020**, resolvió a calificar y adjudicar la oferta presentada por **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO con RUC 0991293396001**, por cumplir con lo solicitado en los pliegos del proceso de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020**, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA;**

**1.26.-** Mediante Resolución CFN-B.P.-GEAD-2020-0109-R de fecha 02 de octubre de 2020, la Gerente Administrativo Lcda. Úrsula Solange Boada Aguayo, resolvió **DJUDICAR** el procedimiento de **Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nro. RI-AI-CFNGYE-001-2020**, cuyo objeto es el **ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA**, a **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO con RUC 0991293396001**, cuyo canon de arrendamiento es de USD 401.79 (Cuatrocientos un con 79/100) Dólares de los Estados Unidos de América más IVA, y con un plazo de dos años contados a partir de la fecha de suscripción del acta entrega recepción del bien inmueble, de acuerdo a los términos de referencia remitidos por el área requirente, y lo establecido en el Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General.

## **CLÁUSULA SEGUNDA: DOCUMENTOS DEL CONTRATO.-**

**2.1.-** Forman parte integrante del contrato, los siguientes documentos:

a) Los documentos que acreditan la calidad de los comparecientes y su capacidad para celebrar el contrato.

- b) Pliegos.
- c) Resolución Nro. CFN-B.P.-GEAD-2020-0096-R de 28 de agosto de 2020, de inicio de proceso y aprobación de pliegos.
- d) La oferta técnica y económica presentada por el adjudicatario.
- e) La Resolución de Adjudicación CFN-B.P.-GEAD-2020-0109-R de fecha 02 de octubre de 2020.
- g) Los demás documentos de la oferta del adjudicatario.

### **CLÁUSULA TERCERA: INTERPRETACIÓN Y DEFINICIÓN DE TÉRMINOS.-**

**3.1.-** Los términos del Contrato deben interpretarse en un sentido literal, en el contexto del mismo, y cuyo objeto revela claramente la intención de los contratantes. En todo caso su interpretación sigue las siguientes normas:

- 1) Cuando los términos se hallan definidos en las leyes ecuatorianas, se estará a tal definición.
- 2) Si no están definidos en las leyes ecuatorianas se estará a lo dispuesto en el contrato en su sentido literal y obvio, de conformidad con el objeto contractual y la intención de los contratantes.
- 3) En su falta o insuficiencia se aplicarán las normas contenidas en el Título XIII del Libro IV del Código Civil, De la Interpretación de los Contratos. 3.02 De existir contradicciones entre el Contrato y los documentos del mismo, prevalecerán las normas del Contrato. De existir contradicciones entre los documentos del Contrato, será la Entidad Contratante la que determine la prevalencia de un texto, de conformidad con el objeto contractual.

### **CLÁUSULA CUARTA: OBJETO DEL CONTRATO.-**

**4.1.-** EL ARRENDADOR entrega en arrendamiento a la ARRENDATARIA, el inmueble de su propiedad, para el ARRENDAMIENTO DE LA OFICINA 81 PROPIEDAD DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P. UBICADA EN EL OCTAVO PISO DEL EDIFICIO BANCO PICHINCHA, de conformidad a las especificaciones técnicas:

- Área de oficina: 550 metros cuadrados.
- Ubicación: Oficina 81 del Edificio Banco Pichincha 9 de Octubre y Pichincha 307.
- Estructura y pisos: De hormigón, pared mampostería, ventanas de aluminio, piso de porcelanato.
- Instalaciones: De agua potable y luz eléctrica en perfecto funcionamiento.
- Adaptabilidad de espacios: infraestructura apta para atención a usuarios, cuenta con mamparas y divisiones de oficina.
- Estado: Bueno.

### **CLÁUSULA QUINTA: CONDICIONES DEL INMUEBLE.-**

**5.1.-** EL ARRENDADOR declara que entrega el bien inmueble a EL ARRENDATARIO; en las siguientes condiciones:

- Se encuentra en buen estado de mantenimiento.
- Está distribuido en varias oficinas y módulos prefabricados.
- Cuenta con instalaciones especiales, equipo de central de aire acondicionado, equipamiento para control y prevención de incendios, guardianía privada.
- Cuenta con 6 baterías sanitarias: 3 para damas y 3 para caballeros, punto de agua y desagüe, en buen estado de funcionamiento.
- Cuenta con puntos de energía eléctrica y tomas especiales.
- Para acceso, el edificio tiene 2 ascensores y una escalera de emergencia construida en hormigón armado.
- Las vías de acceso está implantado en un sector comercial, administrativo, institucional y zona bancaria.
- El inmueble cuenta con condiciones de limpieza favorable y lista para su utilización inmediata.

- El detalle de los bienes estarán incluidos en el acta entrega recepción del bien inmueble (oficina).

#### **CLÁUSULA SEXTA: CANON.-**

**6.1.-** El canon mensual de arrendamiento pactado libre y voluntariamente por las partes es de USD 401.79 (Cuatrocientos un con 79/100 Dólares de los Estados Unidos de América) más IVA, correspondiente al inmueble objeto del contrato.

**6.2.-** Mantenimiento del Inmueble.- EL ARRENDATARIO, en caso de pérdidas, roturas o deterioros de cualquiera de los accesorios mencionados anteriormente, se compromete a reemplazarlos con otros de igual clase o calidad y de ello no ser posible pagará al ARRENDADOR el valor de éstos, exceptuando de esto el normal deterioro que tenga el inmueble por motivo de su uso.

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA: FORMA DE PAGO.-**

**7.1.-** El arrendatario cancelará el valor establecido como canon de arrendamiento de manera mensual, por el plazo del contrato. Deberá estar acorde al procedimiento para notificación y cobro de arriendos y gastos comunales en los inmuebles de propiedad de la CFN B.P.; y entrega en comodato ad-18 que establece: La CFN B.P. emitirá la factura correspondiente al cobro del canon al arrendatario, dentro de los 5 primeros días de cada mes, para lo cual el arrendatario tendrá máximo hasta los 20 del mes para realizar el pago. El arrendatario deberá efectuar los pagos en Pagaduría de la CFN B.P., Matriz Guayaquil, mediante cheque o transferencia bancaria a favor de la Corporación Financiera Nacional B.P., hasta los días 20 de cada mes, en la cuenta que se designe para el efecto.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: PLAZO.-**

**8.1.-** El Plazo de vigencia del presente contrato es de DOS AÑOS contados a partir de la suscripción del acta entrega recepción del bien inmueble.

#### **CLÁUSULA NOVENA: RENOVACIÓN DE PLAZO.-**

**9.1.-** El plazo podrá ser renovado en caso de persistir la necesidad institucional, de conformidad con el art. 368 de la Codificación de Resoluciones No. RE-SERCOP-2016-000072 de fecha 31 de agosto de 2016, que señala: "Plazo.- El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado..." y acorde con lo establecido en el art. 94 del Reglamento Interno de Contrataciones de la CFN B.P., que expresa: "Plazo de contrato de arrendamiento.- El contrato de arrendamiento se celebrará por el plazo necesario, de acuerdo al uso y destinación que se le dará, vencido el cual podrá, de persistir la necesidad, ser renovado".

#### **CLÁUSULA DÉCIMA: GARANTÍAS.-**

**10.1.-** Por la naturaleza del contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregar una garantía correspondiente al valor de tres (canon), esto es, por el monto de USD\$1.350,00 Dólares de los Estados Unidos de América, al momento de suscribir el acta entrega recepción del inmueble.

**10.2.-** El ARRENDATARIO deberá realizar el pago de la póliza de seguros del bien inmueble objeto del arriendo de manera anual, una vez transcurrido los 12 meses de ocupación del bien inmueble, para cual se emitirá una factura correspondiente a dicho rubro. La CFN B.P., deberá contratar y mantener vigente las pólizas de seguros del bien dado en arrendamiento, de conformidad con la Ley.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: SERVICIOS BÁSICOS Y OTROS.-**

**11.1.-** El valor que corresponde a mantenimiento, luz eléctrica, agua potable y demás servicios básicos, serán cancelado por el ARRENDATARIO.

#### **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: SUBARRENDAMIENTO.-**

**12.1.-** El no podrá subarrendar o ceder sus derechos de una parte o la totalidad del inmueble, así como efectuar reformas, cambios o modificaciones en la propiedad sin el consentimiento previo del ARRENDADOR.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: ESTADO DEL INMUEBLE.-**

**13.1.-** El ARRENDATARIO, recibe el inmueble arrendado en buen estado de uso, con todas sus instalaciones eléctricas y de agua potable en perfecto estado de funcionamiento y se compromete a entregarlo en iguales condiciones; de no hacerlo tendrá que pagar los daños ocasionados en el inmueble, si estos se produjesen por culpa, descuido o negligencia suya, con excepción de los daños causados por caso fortuito o fuerza mayor, así como los que se produzcan por el uso normal del inmueble.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: DESTINO DEL INMUEBLE Y OBLIGACIONES DE LAS PARTES.-**

**14.1.-** EL ARRENDATARIO se obliga a utilizar el inmueble para el funcionamiento LAS OFICINAS DE FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A., quedando prohibido destinarlo a cualquiera otra actividad. Si se comprobare el incumplimiento de esta cláusula, el ARRENDADOR podrá dar por terminado anticipadamente el presente contrato. Las partes se comprometen a dar cumplimiento a las obligaciones estipuladas en la sección V de los pliegos del proceso RI-AI-CFNGYE-001-2020.

Las partes deberán suscribir un acta entrega recepción por los espacios y equipos a ser entregados por parte de la CFN B.P. El Arrendatario deberá dar los mantenimientos preventivo y correctivo de los bienes descritos en dicha acta.

El arrendatario deberá efectuar los pagos mensuales por concepto de alcúotas, tanto ordinarias como extraordinarias, directamente a la administración del Edificio Banco Pichincha, a partir de la suscripción del contrato. Hasta el 30 de cada mes deberán remitir copia del comprobante de pago al administrador del contrato de la CFN B.P.

El arrendatario está obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento, deberá restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario. En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidos durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus ocupantes; y a falta de esta prueba, será responsable. La negligencia grave en el cumplimiento de cualquiera de estas obligaciones dará derecho al arrendador para indemnización de perjuicios y aún para hacer cesar inmediatamente el arriendo, en casos graves.

**CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**

**15.1.-** El contrato terminará por las siguientes causas:

- a) Cumplimiento del plazo de vigencia.
- b) Terminación por mutuo acuerdo.
- c) Terminación por parte del Arrendador, según las causales establecidas en el art. 30 y 33 de la Ley de Inquilinato.
- d) Terminación por traspaso de dominio.
- e) Las demás establecidas en la normativa.

**CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: DECLARACIONES.-**

**16.1.-** El Arrendador declara que entrega el inmueble en las condiciones descritas en este contrato, sin que el Arrendatario tenga algo que reclamar por este concepto.

**16.2.-** Que en caso de que al Arrendatario le suspendan los servicios básicos antes mencionados, por causas imputables al Arrendador, el Arrendatario se reserva su legítimo derecho a solicitar la indemnización de perjuicio a que haya lugar.

**16.3.-** Las partes declaran que el presente contrato de arrendamiento empieza a regir desde la fecha de suscripción del acta entrega recepción, en que el Arrendatario recibe física y materialmente el inmueble sin tener ningún reclamo que efectuar por este concepto.

**16.4.-** El Arrendatario declara que conoce, acepta y se obliga a respetar las normas contenidas en la Ley de Inquilinato.

**CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: ADMINISTRACIÓN.-**

**17.1.-** La Administración del presente contrato estará a cargo del Administrador del Contrato o el que designe la Máxima Autoridad o su delegado de la Corporación Financiera Nacional B.P.

**CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: DIVERGENCIAS Y CONTROVERSIAS.-**

**18.1.-** Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente contrato, las partes a través del diálogo directo, tratarán de llegar a un acuerdo que solucione el problema. De surgir controversias, estas serán ventiladas ante los Tribunales Distritales de lo Contencioso Administrativo de la ciudad de Guayaquil, aplicando para ello la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa. La legislación aplicable a este Contrato es la ecuatoriana.

**CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA: CONOCIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN.-**

**19.1.-** Las partes, declaran conocer y expresan su sometimiento a la LOSNCP, su Reglamento General y sus resoluciones, la Ley de Inquilinato y el Código Civil en lo pertinente.

**CLÁUSULA VIGÉSIMA: DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y PROCEDIMIENTO.-**

**20.1.-** Para todos los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad de Guayaquil, renunciando EL ARRENDATARIO a cualquier fuero especial que en razón de su domicilio pudiere tener y se someten a los jueces competentes de la ciudad de Guayaquil. y al trámite verbal sumario. Para efectos de comunicación o notificaciones, las partes señalan como su dirección, las siguientes:

CFN B.P.: Av. 9 de Octubre #200 y Pichincha, Centro Financiero Público.

FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO: Pichincha #307 entre Avenida 9 de Octubre y General Elizalde, piso 9. Telf. 042327696. Correo electrónico: [jjairala@fidupacifico.com](mailto:jjairala@fidupacifico.com)

**CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN.**

**21.1.-** Libre y voluntariamente, las partes declaran expresamente su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones, procediendo a firmarlo en cinco ejemplares de igual valor y contenido, a los 30 días del mes de octubre de 2020.

**Lcda. Úrsula Boada Aguayo**  
**DELEGADA DEL GERENTE GENERAL**  
**CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL B.P.**

**Ab. Juan Carlos Jairala Reyes**  
**GERENTE GENERAL**  
**FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A.**