

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

N° 006-P-06

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte la Universidad Central del Ecuador, a través de su Rector y Representante Legal, Ing. Victor Hugo Olalla Proaño, que para efectos de este Contrato, se denominará la Universidad; y por otra, el señor JAVIER PATRICIO GARCÍA OQUENDO, por sus propios y personales derechos, a quien en lo sucesivo se denominará Arrendatario, quienes libre y voluntariamente convienen suscribir el presente Contrato, contenido en las siguientes cláusulas:

PRIMERA: ANTECEDENTES

- a) El señor Secretario Abogado de la Facultad de Ciencias Agrícolas, mediante oficio 555 S/FCA, comunica al señor Decano que, el Consejo Directivo de la Facultad, en sesión de 27 de diciembre de 2005, conoció el oficio 392 V-FCA, suscrito por el Ing. Hugo Orellana, Vicedecano, Presidente de la Comisión de Bares, quien remite el informe de la Comisión de Bares e indica que el señor JAVIER PATRICIO GARCÍA OQUENDO cumple con los requisitos detallados en las bases y en el anexo 2 para el arrendamiento y prestación del servicio de alimentación en el Bar Comedor del Centro Experimental Docente La Tola (CADET). Comunica además, que luego de la lectura del oficio mencionado, el Consejo Directivo resolvió, por unanimidad
- b) El señor Decano de la Facultad de Ciencias Agrícolas en cumplimiento de lo dispuesto por el Consejo Directivo, solicita la elaboración de un contrato de arrendamiento del bar del Centro Experimental Docente La Tola, mediante oficio N° 002 D/FCA, de 2 de enero de 2006, ,

SEGUNDA: OBJETO

Con los antecedentes indicados la Universidad, da en arrendamiento el local del bar del Centro Experimental Docente La Tola, ubicado en la parroquia de Tumbaco, sector Tola Alcantarilla al señor JAVIER PATRICIO GARCÍA OQUENDO, para que lo destine al expendio de alimentos cocidos como: desayunos, almuerzos y meriendas; y, precocidos como: comidas rápidas y productos preelaborados de primera calidad con el debido registro sanitario y fecha de caducidad, manejados con extrema asepsia, exhibidos y guardados en vitrinas y recipientes adecuados debidamente protegidos que cuenta con instalaciones sanitarias y de mobiliario, en perfectas condiciones.

El contenido de las bases, de la oferta del arrendatario y del anexo 2, se tienen como partes integrantes del presente contrato.

TERCERA: PLAZO

El presente Contrato de Arrendamiento, tendrá duración de un año calendario, contado a partir del 16 de enero del 2006, pudiendo la Universidad renovarlo, siempre y cuando se revisen el canon de arrendamiento, cumplimiento y condiciones en el servicio de alimentación. La Universidad notificará al arrendatario su voluntad de terminar o renovar el presente contrato con 90 días de anticipación a la fecha de terminación del mismo..

CUARTA CANON DE ARRENDAMIENTO

El canon de arrendamiento se lo fija en USD \$ 300 mensuales, que arrendatario pagará dentro de los primeros cinco días de cada mes, en el Departamento Financiero de la Facultad de Ciencias Agrícolas.

De igual manera, el arrendatario deberá cancelar los valores correspondientes al agua potable y luz eléctrica y consumo telefónico.

QUINTA: PROHIBICIONES

- Se prohíbe al arrendatario el expendio de todo tipo de bebidas alcohólicas.
- Destinar el local para otra actividad que no sea la especificada en el presente contrato.
- Mantener en el local cualquier tipo de armas, explosivos, sustancias químicas o artefactos o herramientas que pongan en peligro la integridad de las personas.
- Subarrendar total o parcialmente el local

Incurrir en cualquiera de estas prohibiciones le significará al arrendatario la terminación inmediata del contrato.

SEXTA: FALTA DE PAGO

La falta de pago de dos mensualidades consecutivas, dará derecho a dar terminado el presente Contrato y exigir la desocupación del local, sin perjuicio del cobro de las pensiones adeudadas, daños y perjuicios.

SÉPTIMA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

El arrendatario se obliga a:

- A mantener el local en perfectas condiciones físicas y de salubridad;
- Facilitar la inspección técnica y supervisión de los Departamentos de Mantenimiento y de Bienestar Universitario de la Universidad.

- Contar con el personal idóneo necesario y que porte los correspondientes certificados de salud.
- Mantener al personal debidamente uniformado y con las condiciones necesarias de higiene para la atención al público.
- Mantener vigente todas las autorizaciones legales para el expendio de los productos alimenticios.
- Garantizar la ventilación y extracciones de olores del local.
- Mantener extintores en funcionamiento dentro del local.
- Cuidar de que todos los productos sean manejados en las debidas condiciones y guardados en vitrinas y/o recipientes adecuados y debidamente protegidos
- Realizar la limpieza y desinfección profesional integral, con empresas especializadas en el ramo, trimestralmente.
- Exhibir en lugar visible la lista de precios de los productos que se expendan.
- Ubicar adecuadamente los suficientes recipientes para basura y desechos.
- Cancelar puntualmente el canon de arrendamiento.

- Para cualquier mejora que requiera las arrendatarias deberá pedir autorización por escrito a la Universidad, quedando las mejoras en beneficio de la Institución.

- Presentar, en la última semana de cada mes, a la unidad de Trabajo Social, el menú de almuerzos para el mes siguiente.

OCTAVA.- El arrendatario expresa que recibe el espacio físico del comedor en condiciones normales, comprometiéndose a mantenerlo y cuidarlo de la mejor manera y obligándose a devolverlo en las mismas y buenas condiciones recibidas.

NOVENA .- GARANTIAS

Para el fiel cumplimiento del presente Contrato, el arrendatario entrega la libreta de ahorros 1706252416 del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, con un depósito de USD \$ 180,00, la misma que le será devuelta al cumplimiento de este contrato.

DECIMA: OBLIGACIONES LABORALES

El arrendatario asume para sí, todas las relaciones laborales respecto de los trabajadores que emplee en el servicio de alimentación contratado, sin que la Universidad asuma responsabilidad alguna por este concepto ni aún a título de solidaridad patronal.

DECIMA PRIMERA: DAÑOS.- La Facultad no tiene responsabilidad en los daños que se ocasionaran en equipos y electrodomésticos de propiedad de las arrendatarias y que se utilicen en el servicio de alimentación.

DECIMA SEGUNDA: NORMAS DE APLICACIÓN DEL CONTRATO:

La aplicación del presente contrato, sigue las siguientes normas:

Se estará a lo dispuesto en cada una de las cláusulas del presente contrato y el Reglamento para el Arrendamiento de Bares de la Universidad Central .

DECIMA TERCERA: CONTROVERSIAS

Si surgieran divergencias o controversias entre las partes en la ejecución del presente Contrato, estas tratarán de llegar a un acuerdo que solucionen los problemas, divergencias o controversias de no ser así, las partes renuncian, domicilio, fuero y vecindad y se sujetan a los jueces de la materia de la ciudad de Quito.

DECIMA CUARTA: ACEPTACION DE LAS PARTES

Previo el cumplimiento de todos los requisitos exigidos por las Leyes de la materia las partes declaran y expresan su aceptación a todo lo convenido en el presente Contrato, por lo que libre y voluntariamente firman por triplicado en la ciudad de Quito, a los 19 días del 2006.

Ing. Victor Hugo Olalla
RECTOR

Javier Patricio García Oquendo
ARRENDATARIO
C.C.

A N E X O No. 1

El presente anexo forma parte del **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL PARA EL SERVICIO DE ALIMENTACIÓN EN EL CENTRO DOCENTE EXPERIMENTAL LA TOLA - CADET - DE LA FACULTAD DE CIENCIAS AGRICOLAS UNIVERSIDAD CENTRAL DEL ECUADOR-**

El objeto de este anexo es detallar con claridad las condiciones y normas específicas sobre las que se rige el contrato antes mencionado.

CLAUSULA.- PRIMERA.-

a) OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA

1. Dar el servicio de alimentación diaria a los docentes y empleados de la Facultad de Ciencias Agrícolas;
2. Exhibir el menú diario con su precio, mismo que debe ser balanceado y elaborado bajo las normas de higiene y salubridad que garantice la salud de los usuarios
3. Es obligación de las arrendatarias – contratista asegurar que el personal a su servicio tenga buena presentación y de un trato respetuoso a los usuarios, de igual manera la presentación del menaje del servicio del comedor será impecable; la mantelería deberá presentarse lavada y planchada;

4. Adquirir productos de primera calidad para la elaboración de los alimentos y demás artículos para prestar el servicio de alimentación;
5. Periódicamente debe efectuar la desinfección, fumigación de las instalaciones entregadas;
6. La destrucción al local o los daños en los electrodomésticos o menaje deben ser comunicados por las arrendatarias - contratista al señor Decano de la Facultad, por escrito, en un plazo de tres días laborables, contados a partir de la fecha, señalando la causa que originó. La reparación de tales daños o destrucciones serán de cuenta de las arrendatarias – contratista.

b) OBLIGACIONES DE LA UNIVERSIDAD (FACULTAD DE CIENCIAS AGRICOLAS)

1. Entregar a las arrendatarias – contratista todo el mobiliario con el que cuenta al momento el comedor, esto es: cocina, refrigeradora, mesas, sillas y otros bienes y menaje que constan en el Acta de Entrega – Recepción.

CLAUSULA.- SEGUNDA.-

La Facultad pagará a las arrendatarias – Contratista por el servicio de alimentación:

- a) Por cada desayuno servido de lunes a domingo, el valor de USD 0.80 centavos;
- b) Por cada almuerzo servido de lunes a domingo, el valor de USD \$ 1.00;
- c) Por cada merienda servido de lunes a domingo, e l valor de USD \$ 1.00

Para el pago de los servicios de alimentación prestados, las arrendatarias – contratista deberá presentar la liquidación quincenal con sus respectivos respaldos y se pagará mediante Liquidaciones de Compras, según lo indicado en Memorando No. 458 DE.FCA-2004, suscrito por el Ing. Johannes Bustamante, Analista Financiero de la Facultad.

De ser necesario, se reconocerá reajustes en la alimentación diaria del comedor del CADET, previa autorización del Consejo Directivo de la Facultad.

CLAUSULA.- TERCERA

Las arrendatarias – contratista, se obliga dar alimentación (almuerzos) a un promedio de 80 servidores entre docentes y empleados y dentro del horario establecido.

En lo referente a desayunos y/o merienda el señor Decano de la Facultad, indicará la nómina de los beneficiarios.

La Facultad de Ciencias Agrícolas, notificará a las arrendatarias contratista con por lo menos 48 horas de anticipación respecto a las jornadas que no se vaya a laborar, excepto de los días feriados y descanso obligatorio.- En igual forma notificará con 24 horas de anticipación la realización de reuniones o eventos que determinan la preparación de menús ejecutivos o especiales, los que se pagarán de acuerdo al número de menús servidos.

CLAUSULA.- CUARTA.-

Las arrendatarias Contratista, deberá mantener el número necesario de personal a su cargo, para proporcionar un servicio de alimentación ágil y eficiente a los servidores de la Facultad.

CLAUSULA.- QUINTA.-

Al finalizar el plazo del contrato y si las partes acuerdan no renovarlo, la Facultad de Ciencias Agrícolas, a través del señor Decano, Analista Financiero y Guardalmacen del CADET, hayan recibido a su entera

satisfacción los bienes entregados a la contratista, se procederá a suscribir la correspondiente Acta de Entrega – Recepción, que tendrá efectos de única y definitiva.

Los funcionarios encargados de suscribir el Acta en mención, serán civil, penal y administrativa responsable de los datos que consignen en ella.

CLAUSULA SEXTA.- SUPERVISIÓN

La Facultad de Ciencias Agrícolas, podrá efectuar cuando lo considere necesario y conveniente, las inspecciones de los bienes entregados a las arrendatarias – contratista según inventario a fin de verificar su existencia y estado en que se encuentran. De igual manera la Universidad Central del Ecuador, podrá efectuar la supervisión a través de sus Unidades de Control.

CLAUSULA SÉPTIMA.- MULTA

La contratista conviene en pagar a la Universidad a través de la Facultad de Ciencias Agrícolas, por concepto de multa la cantidad equivalente al 1% del valor mensual que la Facultad le paga por el servicio de alimentación, por cada día que no preste el servicio de alimentación al cual está obligada; o, por incumplimiento de una de las obligaciones constantes en este instrumento legal, excepto en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, conforme con el Art. 30 del Código Civil, debidamente comprobado y aceptado por la Universidad Central del Ecuador, para lo cual deberá notificar al señor Decano de la Facultad de Ciencias Agrícolas, dentro de los tres días subsiguientes de ocurridos los hechos; decurrido el cual, de no mediar dicha notificación, se entenderán como no ocurridos los hechos que alegue las arrendatarias - contratista como causa para no dar el servicio de alimentación al cual está obligada, multa que no será devuelta por ningún concepto.

La Universidad Central, queda autorizada por la contratista para que haga efectiva la multa impuesta, de los valores que por este servicio corresponde recibir a la misma, sin requisito o trámite previo alguno. Si el valor de las multas supera al 5% del valor mensual pagado por la Facultad, la Universidad podrá declarar anticipada y unilateralmente la terminación del Contrato de Servicio de Alimentación.//////////