

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Nº 075-P-06

Comparecen por una parte, la Universidad Central del Ecuador, a través de su Rector y representante legal Ing. Víctor Hugo Olalla Proaño, a quien para efectos de este Contrato se denominará LA UNIVERSIDAD; y, por otra parte, el señor JORGE ERNESTO SORIA GUEVARA por sus propios derechos, a quien en adelante se le llamará EL ARRENDATARIO Y convienen en celebrar el presente Contrato de Arrendamiento bajo las siguientes cláusulas:

PRIMERA: Antecedente:-

La Señora Rectora del Colegio Universitario Manuel María Sánchez, en oficio 103 2006 CUMMS R solicita la elaboración de un contrato para el arrendamiento del bar del colegio, a favor del señor Jorge Ernesto Soria Guevara. Aclara además, que el proceso de selección fue llevado a cabo en el Colegio y el resultado analizado y aprobado por el Consejo Directivo del Plantel.

SEGUNDA: Objeto: Con estos antecedentes, la Universidad da en arrendamiento a favor del arrendatario, el local del bar del colegio Manuel María Sánchez, para que lo destine al expendio de alimentos cocidos 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

TERCERA: Plazo: El presente contrato de arrendamiento tendrá la duración de dos años calendario, pudiendo la Universidad renovarlo, siempre y cuando se revise el canon de arrendamiento. Se exceptúan los pagos por los meses de agosto y septiembre. La renovación siempre será por escrito y en ella constarán las nuevas condiciones de la renovación.

CUARTA: Precio: El canon arrendaticio se lo fijará en \$180 CIENTO OCHENTA DOLARES mensuales, de los cuales se cancelarán en efectivo \$50 dólares depositados en la cuenta de la Universidad; y, la diferencia será descontada por la obra civil de readecuación y ampliación que realiza el arrendatario, cuyo valor asciende a \$3.511,32 dólares.

QUINTA: Falta de Pago: La falta de pago de dos mensualidades consecutivas dará derecho a la Universidad a dar por terminado el presente contrato y exigir la desocupación del bar, sin perjuicio del cobro de las pensiones adeudadas, daños y perjuicios. Se entenderá también como causales para dar por terminado este contrato el subarriendo total o parcial del local arrendado.

SEXTA: Prohibiciones:

- Se prohíbe al arrendatario el expendio de todo tipo de bebidas alcohólicas en el local arrendado.
- 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.

SEPTIMA: 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 que otorga la Dirección 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 el arrendatario deberá pedir autorización por escrito a la Universidad, quedando las mejoras en beneficio de la Institución.

OCTAVA: Obligaciones laborales: El Arrendatario asume todas las obligaciones laborales respecto de sus empleados y trabajadores que presten el servicio en el local arrendado, sin que la Universidad asuma responsabilidad alguna por este concepto, esto es, de Código de Trabajo y Seguridad Social, ni aún a título de solidaridad patronal.

NOVENA: La Universidad Central del Ecuador, se reserva el derecho de dar por terminado el Contrato de Arrendamiento, cuando el Arrendatario haya incumplido con las cláusulas de Ley y del presente contrato

DÉCIMA: Controversias:

Si surgieran divergencias o controversias entre las partes en la ejecución del presente Contrato, éstas tratarán de llegar a un acuerdo que solucione los problemas, divergencias o controversias. Las partes renuncian domicilio, fuero y vecindad y se sujetan a los jueces de la materia de la ciudad de Quito, a la vez que fijan domicilio para cualquier notificación, el local que se arrienda y el despacho de la Universidad, respectivamente.

DÉCIMO PRIMERA: ACEPTACIÓN 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, así como a las estipulaciones que en el anexo se determina, por lo que libre y voluntariamente firman por triplicado en la ciudad de Quito, a los 26 días del mes de septiembre de 2006.

Ing. Víctor Hugo Olalla Proaño
RECTOR

Sr. Jorge Ernesto Soria..
CONTRATISTA

