



CONTRATO Nro. CCPDC-001-2026

PROCEDIMIENTO ESPECIAL PARA EL ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES - ENTIDADES CONTRATANTES COMO ARRENDATARIA

CÓDIGO DEL PROCESO: ARBI-CCPDC-2025-001

**OBJETO DE LA CONTRATACIÓN: “CONTRATACIÓN DE ARRENDAMIENTO
DE INMUEBLE PARA LAS OFICINAS DEL CCPDC”**

**CONSEJO CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS CUENCA
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte, el Consejo Cantonal de Protección de Derechos Cuenca, representada legalmente por el Mgt. **MATEO SEBASTIAN CALDERON BENENLAULA** a quien en adelante se le denominará contratante; y, por otra la señora **RUTH JANETH PAZOS GARCÍA**, con **RUC Nro. 0702133943001** a quien en adelante se le denominará la contratista.

Las partes se obligan en virtud del presente contrato, al tenor de las siguientes cláusulas:

Cláusula Primera. – ANTECEDENTES:

1.1. De conformidad con la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública; y su Reglamento General, el Plan Anual de Contratación de la contratante, contempla la ejecución de la: “**Contratación de arrendamiento de inmueble para las oficinas del CCPDC**”.

1.2. La máxima autoridad de la entidad contratante resolvió aprobar el pliego de procedimiento especial para el arrendamiento de bienes inmuebles - entidades contratantes como arrendataria para la **Contratación de arrendamiento de inmueble para las oficinas del CCPDC**”.

1.3. Se cuenta con la existencia y suficiente disponibilidad de fondos en la partida presupuestaria No. 7.3.05.02 conforme consta en la certificación conferida por la Mgst. Blanca Auxiliadora Espinoza Ochoa, Tesorera y Delegada de Presupuesto de la Institución, mediante Certificación Presupuestaria Nro. 001-CCPDC-2026 de fecha 12 de enero de 2026, por el valor de VEINTIÚN MIL TRESCIENTOS TREINTA Y SEIS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA CON 00/100.



1.4. Se realizó la respectiva convocatoria el 30 de diciembre del 2025, a través del Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública.

1.5. Luego del procedimiento correspondiente, el Mgt. Mateo Sebastián Calderón Benenaula, en su calidad de máxima autoridad de la entidad contratante, mediante RESOLUCIÓN ADMINISTRATIVA Nro. CCPD-C-SE-010-2026 de fecha 15 de enero del 2026 adjudicó el contrato para la ejecución de la “Contratación de arrendamiento de inmueble para las oficinas del CCPDC” a la oferente RUTH JANETH PAZOS GARCÍA con RUC No. 0702133943001.

Cláusula Segunda. - DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

2.1. Forman parte integrante del contrato los siguientes documentos:

- a) El pliego incluyendo los términos de referencia.
- b) La oferta presentada por la Contratista, con todos sus documentos que la conforman.
- c) La resolución de adjudicación.
- d) La certificación conferida por la Mgt. Blanca Auxiliadora Espinoza Ochoa, Tesorera y Delegada de Presupuesto de la Institución, que acrediten la existencia de la partida presupuestaria y disponibilidad de recursos, para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato.

Cláusula Tercera.- OBJETO DEL CONTRATO

3.1. La Contratista se obliga para con la entidad contratante a ejecutar, terminar y entregar a entera satisfacción de la misma la “*Contratación de arrendamiento de inmueble para las oficinas del CCPDC*”.

Cláusula Cuarta.- PRECIO DEL CONTRATO

4.1. El valor del presente contrato, es el de USD. 21.336,00 (Veinte y un mil trescientos treinta y seis con 00/100) dólares de los Estados Unidos de América, más IVA, de conformidad con la oferta presentada por el/la Contratista.

4.2. Los precios acordados en el contrato, constituirán la única compensación al contratista por todos sus costos, inclusive cualquier impuesto, derecho o tasa que tuviese que pagar, excepto el Impuesto al Valor Agregado que será añadido al precio del contrato.

Cláusula Quinta.- FORMA DE PAGO

5.1. La entidad contratante cancelará el valor del contrato de la siguiente manera: El pago se realizará de manera mensual contra entrega del servicio, para lo cual se deberá adjuntar los siguientes documentos:

- a) Acta entrega recepción parcial del Servicio de Arrendamiento mensual y/o definitiva al terminar el contrato de arrendamiento.



- b) Factura original vigente.
- c) Certificado actualizado de cuenta activa de la institución financiera donde se realizará la transferencia del pago, que sea de propiedad de la/el contratista.
- d) RUC actualizado.
- e) Certificado de no adeudar a la Contraloría.

El valor de la presente contratación es fijo y no estará sujeto a reajuste de precio.

5.2. Discrepancias: Si existieren discrepancias respecto a la ejecución del contrato, se notificará a la Contratista conforme se determina en los Términos de Referencia, así como en la normativa vigente; si no se receptare respuesta, dentro del término de 5 días siguientes a la fecha de la notificación, se entenderá que la Contratista ha aceptado la liquidación y se dará paso al pago; cuando se consiga un acuerdo sobre tales divergencias, se procederá como se indica en el presente contrato.

5.3 De conformidad con lo establecido en el artículo 378 del Reglamento a la Ley Orgánica de Contratación Pública, los pagos se efectuarán dentro del término máximo de treinta (30) días, contados a partir del cumplimiento de los requisitos previstos en la presente cláusula contractual. No obstante, cuando la institución contratante se encuentre incurso en las circunstancias o causales expresamente previstas en la normativa legal vigente que justifiquen la imposibilidad de realizar el pago dentro del término señalado, dicho incumplimiento se considerará debidamente justificado y exceptuado, procediéndose al pago una vez superadas tales circunstancias, conforme a lo dispuesto por la ley.

Cláusula Sexta.- GARANTÍAS

En virtud de la forma de pago y naturaleza del contrato, no se exigen las garantías previstas en la LOSNCP o su Reglamento General.

Cláusula Séptima.- PLAZO

7.1. El plazo para la ejecución y terminación de la totalidad del servicio contratado es de trescientos sesenta y cinco (365) días calendario, contados a partir del día siguiente de la fecha de suscripción del contrato, de conformidad con lo establecido en la oferta.

Cláusula Octava.- MULTAS

8.1. Por cada día de retardo en el cumplimiento de la ejecución de las obligaciones contractuales conforme al cronograma valorado, se aplicará la multa del 1 X 1000 de la valoración de la obligación incumplida.



Cláusula Novena. - DEL REAJUSTE DE PRECIOS

9.1. En virtud de la naturaleza del contrato, no se aplicará dentro del presente contrato un reajuste de precios.

Cláusula Décima. - IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y RETENCIONES

10.1. Es de cuenta de la Contratista el pago de impuestos y más gastos que se deriven legalmente del presente contrato.

Cláusula Undécima.- DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO

11.1. La entidad contratante designa a la en calidad de administrador del contrato a la Ing. Yolanda del Socorro Fárez Ochoa, quien deberá atenerse a las condiciones del pliego que forma parte del presente contrato, y velará por el cabal cumplimiento del mismo en base a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.

11.2. La entidad contratante podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará notificar a la Contratista la respectiva comunicación; sin que sea necesaria la modificación del texto contractual.

Cláusula Duodécima.- TERMINACIÓN DEL CONTRATO

12.1. Terminación del contrato.- El contrato termina conforme lo previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y las Condiciones del Contrato.

12.2. Causales de Terminación unilateral del contrato.- Tratándose de incumplimiento de la Contratista, procederá la declaración anticipada y unilateral por parte de la entidad contratante, en los casos establecidos en la LOSNCP, el RGLOSNC y los Términos de Referencia.

12.3. Procedimiento de terminación unilateral.- El procedimiento a seguirse para la terminación unilateral del contrato será el previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su Reglamento General.

Cláusula Décima Tercera. - OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD CONTRATANTE

Son obligaciones de la entidad Contratante las siguientes:



- a. Al inicio de la ejecución contractual, se suscribirá un acta de entrega recepción con evidencia fotográfica del estado en el que se recibe el bien inmueble, para conocimiento de la Administración de Contrato y el personal que hace uso del bien, a fin de propender a su conservación durante la vigencia contractual.
- b. Designar al Administrador/a del contrato.
- c. Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de 05 días contados a partir de la petición escrita formulada por el Arrendador.
- d. El Administrador enviará los documentos habilitantes completos y correctos (control previo) para solicitar el pago del servicio de arrendamiento, los que deberá entregar hasta el día 05 de cada mes, para realizar el trámite legal correspondiente.
- e. Comunicar oportunamente al Arrendador en caso de detectarse daños, fallas ocultas u otras averías mayores o menores en la infraestructura del inmueble arrendado.
- f. Asumir los pagos de las obligaciones derivadas por el consumo de servicios básicos a partir de la suscripción de contrato.

Cláusula Décima Cuarta. - OBLIGACIONES DE LA CONTRATISTA

Son obligaciones de la contratista las siguientes:

- a. Entregar el bien inmueble objeto del presente proceso en perfecto estado al Arrendatario.
- b. Efectuar las reparaciones y obras necesarias, incluidos los casos fortuitos y de fuerza mayor que se requieran, a fin de que el inmueble reúna las condiciones de higiene, aireación, luz suficiente, disposición de servicios básicos, no ofrecer peligro de ruina y desinfección conforme la dispone la ley de inquilinato, de tal manera que las instalaciones sean adecuadas para el uso, oficinas y servicio público.
- c. El Arrendador no podrá privar al inmueble de los servicios básicos existentes, u ocasionare daños en ellos, o dificultare, de cualquier manera, el uso del bien inmueble arrendado.
- d. Garantizar el uso y goce pacífico del bien inmueble durante la vigencia del contrato.
- e. El arrendador emitirá la factura y documentos habilitantes, para solicitar el pago del servicio de arrendamiento, los que deberá entregar a la Administración del Contrato, hasta el día 05 día del siguiente mes de haber recibido el servicio, para realizar el trámite de pago correspondiente.
- f. Dar solución a las peticiones y problemas que se presentaren en la ejecución del contrato, en un plazo de 05 días contados a partir de la petición escrita formulada por la entidad Arrendataria.
- g. El Arrendador a más de dar cumplimiento a las normas vigentes en materia de contratación pública en lo que esté previsto, estará sujeto a las normas supletorias como son la Ley de Inquilinato y Código Civil.
- h. Suscribir el Acta de Entrega Recepción al inicio y una vez legalizado el contrato; así como un Acta al finalizar el contrato, donde se especificará el estado del bien



inmueble, los mantenimientos de los espacios y cualquier aspecto relevante para el buen uso y garantizar un espacio óptimo para el cumplimiento de las actividades institucionales.

- i. Dar cumplimiento cabal a lo establecido en el contrato de acuerdo con los términos de referencia y condiciones del contrato.
- j. Asegurar una correcta y legal ejecución del contrato en los términos establecidos.
- k. Cumplir con la legislación ecuatoriana en la materia relacionada con la ejecución del contrato.
- l. Cuando aplique protocolización del contrato, el adjudicatario debe cancelar los derechos del notario por concepto de protocolización de los ejemplares que sean necesarios para el cumplimiento de las disposiciones legales; y, las copias que debe entregar a la contratante.
- m. Además de las obligaciones expresamente establecidas en el presente contrato, la contratista se obliga a cumplir todas aquellas que se deriven de manera natural y jurídica del objeto contractual, así como las que resulten exigibles en virtud de la normativa legal y reglamentaria aplicable, de las condiciones contractuales y de los documentos que forman parte integrante del mismo.

Cláusula Décima Quinta. - ADECUACIONES Y MEJORAS AL INMUEBLE:

15.1. La Contratista autoriza expresamente a la entidad contratante a realizar, bajo su responsabilidad, las adecuaciones, cambios o modificaciones que resulten necesarias para el adecuado funcionamiento institucional en las instalaciones eléctricas, de agua potable, telefonía u otras similares del inmueble objeto del presente contrato. Dichas adecuaciones serán ejecutadas directamente por la entidad contratante y no generarán, en ningún caso, obligación de reconocimiento, reembolso o pago alguno por concepto de mantenimiento, reparación, mejoras o gastos adicionales a favor de la contratista.

Cláusula Décima Sexta. - SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS:

16.1. En caso de que, respecto de las divergencias o controversias suscitadas sobre el cumplimiento, interpretación y ejecución del presente contrato, no se logre un acuerdo directo entre las partes, éstas acuerdan someterse a los mecanismos alternativos de resolución de conflictos previstos en la Ley de Arbitraje y Mediación, al reglamento de funcionamiento del centro de mediación y arbitraje determinado por la entidad Contratante y a las siguientes normas:

- a) Previo a iniciar el trámite del arbitraje, las partes someterán la controversia a mediación para lograr un acuerdo mutuamente satisfactorio.
- b) En el evento de que el conflicto no fuere resuelto mediante la mediación, las partes se someterán a arbitraje administrado por el centro de arbitraje y mediación determinado por la entidad Contratante.



- c) La legislación aplicable a este contrato es la ecuatoriana. En consecuencia, el contratista declara conocer el ordenamiento jurídico ecuatoriano y, por lo tanto, se entiende incorporado el mismo en todo lo que sea aplicable al presente contrato.

Cláusula Décima Séptima: COMUNICACIONES ENTRE LAS PARTES

17.1. Todas las comunicaciones entre las partes sin excepción, serán formuladas por escrito o medios electrónicos y en idioma español. Las comunicaciones entre el administrador del contrato, la Contratista se harán a través de documentos escritos o medios electrónicos, cuya constancia de entrega debe encontrarse en la copia del documento y registrada.

Cláusula Décima Octava. - DECLARACIÓN DE LA CONTRATISTA:

18.1. La Contratista declara conocer y expresa su sometimiento a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de contratación Pública, Reglamento General, resoluciones emitidas por el SERCOP y demás disposiciones vigentes en el Ecuador, así como a los aspectos jurídicos posteriores que de cualquier forma se deriven de la ejecución.

18.2. En todo lo no previsto en el presente contrato deberá estarse a lo dispuesto en los pliegos de la contratación, que forman parte integrante del contrato, y la oferta.

18.3 La Contratista, bajo juramento, declara que los bienes y dinero de su propiedad, que serán utilizados en el contrato, no tienen origen en ninguna fuente ilícita, ni provienen de terceros ligados a tal actividad ilícita o lavado de activos, o tipos de conducta tipificados como delito en el Código Orgánico Integral Penal y demás leyes pertinentes.

Cláusula Decima Novena. - DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:

19.1. Para los efectos de este contrato, las partes convienen en señalar su domicilio en la ciudad Cuenca, Provincia del Azuay, renunciando la Contratista a cualquier fuero especial, que en razón del domicilio pueda tener.

Cláusula Vigésima. - NOTIFICACIONES:

20.1. Cualquier notificación entre las partes se realizará por escrito y se remitirá a las siguientes direcciones:

a. Contratista:

RUTH JANETH PAZOS GARCÍA:

Av. Paucarbamba 3-52 y Francisco Sojos, Edificio Las Chirimoyas, 4to. Piso,
Departamento 516.

ruth.pazos6691@hotmail.es



ALCALDÍA DE
CUENCA
2023 - 2027



Consejo Cantonal de
Protección de Derechos
CUENCA

**CUENCA SE
TRANSFORMA
CON DERECHOS**

TELF. 072883845

CEL. 0998757931

Cuenca- Ecuador

b. Contratante:

SECRETARÍA EJECUTIVA DEL CONSEJO CANTONAL DE PROTECCIÓN DE DERECHOS CUENCA:

Juan Bautista Vásquez 5-49 entre Ricardo Muñoz Dávila y Miguel Díaz

yfarez@consejoderechoscuenca.gob.ec con copia a

secretaria@consejoderechoscuenca.gob.ec

Teléfono: 07-281-2612- 07-0281-9710

Cuenca - Ecuador

Cláusula Vigésima Primera. - ACEPTACIÓN DE LAS PARTES:

21.1. Declaración. – Las partes libre, voluntaria, y expresamente declaran que conocen y aceptan el texto íntegro de las Condiciones Generales del procedimiento especial para el arrendamiento de bienes inmuebles - entidades contratantes como arrendataria para la Contratación de arrendamiento de inmueble para las oficinas del CCPDC”, publicado en el Portal Institucional del Servicio Nacional de Contratación Pública, vigente a la fecha de la convocatoria del procedimiento de contratación, y que forma parte integrante del presente contrato.

Dado, en la ciudad de Cuenca, a los dieciséis días del mes enero dos mil veintiséis.

Ruth Janeth Pazos García
CONTRATISTA

Mg. Mateo Sebastián Calderón Benenaula
CONTRATANTE