

Contrato Nro. EPPAVEPG-CJ022-CA-2026-008
**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y
SIMILARES EN PLAZA GUAYARTE**

COMPARECIENTES. -

Comparecen a la celebración del presente contrato, por una parte, la **EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, PARQUES EP**, con RUC **0998610397001**, debidamente representada, para efectos de este instrumento, por la **Ab. Paola Cassis Velásquez**, en calidad de delegado del Gerente General de la Empresa Pública Municipal de Parques, Área Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, PARQUES EP, en función de la delegación dispuesta por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General de PARQUES EP mediante Resolución Nro. GG-EPPAVEPG-192-2025-RES de fecha 28 de noviembre de 2025, a quien en adelante y para efectos de este contrato se le denominará el **ARRENDADOR o PARQUES EP**; y, por otra parte la Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC **0909005423001**, por sus propios derechos, a quien en adelante se le denominará el **ARRENDATARIO**.

Se deja constancia que las partes comparecen de buena fe. La buena fe, estará presente invariablemente en la ejecución del presente contrato.

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

CLÁUSULA PRIMERA: BASE LEGAL. -

- 1.1. El numeral 1 del artículo 85 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: *“Las políticas públicas y la prestación de bienes y servicios públicos se orientarán a hacer efectivos el buen vivir y todos los derechos, y se formularán a partir del principio de solidaridad. (...)”*
- 1.2. La Carta Magna en su artículo 227 define la administración pública como *“(...) un servicio a la colectividad que se rige por los de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.”*
- 1.3. El numeral 4 del artículo 277 de la CRE, establece entre los deberes generales de Estado, producir bienes, crear y mantener la infraestructura y proveer servicios públicos.
- 1.4. El artículo 425 de la CRE, establece que la jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.
- 1.5. El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) en su artículo 7, establece la: *“Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.”*

- 1.6. El artículo 57 del COOTAD, indica entre las atribuciones del concejo municipal: "a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; (...)"
- 1.7. El artículo 417 ibídem, sobre los Bienes de uso público, señala: "Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal, mediante el pago de una regalía. (...) Constituyen bienes de uso público (...): b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; (...)"
- 1.8. La Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP) en el artículo 4 define lo siguiente: "Las empresas públicas son entidades que pertenecen al Estado en los términos que establece la Constitución de la República, personas jurídicas de derecho público, con patrimonio propio, dotadas de autonomía presupuestaria, financiera, económica, administrativa y de gestión. Estarán destinadas a la gestión de sectores estratégicos, la prestación de servicios públicos, el aprovechamiento sustentable de recursos naturales o de bienes públicos y en general al desarrollo de actividades económicas que corresponden al Estado."
- 1.9. El artículo 322 del Reglamento a la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública estableció el procedimiento en caso de que la entidad contratante sea arrendadora;
- 1.10. Mediante Decreto Ejecutivo No. 436, emitido por el Sr. Daniel Noboa Azin, Presidente de la República del Ecuador, y publicado en el Suplemento 673 del Registro Oficial, el 28 de octubre de 2024, quien expidió la reforma al Reglamento General de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública mediante un artículo único.
- 1.11. La reforma al artículo 323 del Reglamento a la Ley Orgánica del sistema Nacional de Contratación Pública, señala cómo debe proceder la entidad contratante en los casos especiales en los que sea arrendadora, y prescribe que: "Los contratos de arrendamiento de locales comerciales, tales como, quioscos, stands, cabinas, islas, casetas y establecimientos similares, en bienes de uso público conforme el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, siempre que no respondan a una modalidad administrativa de autorización, licencia o concesión de uso público, se arrendarán, preferentemente, a arrendatarios locales, pudiéndose cursar invitaciones individuales, sin necesidad de aplicar lo previsto en el artículo anterior. (...) En los casos previstos en este artículo, el arrendatario no requiere estar inscrito y habilitado en el RUP." (Énfasis fuera del texto)

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES. –

Constituyen antecedentes del presente Contrato, los siguientes:

- 2.1. La Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil – PARQUES EP, fue creada mediante la Ordenanza que regula su creación y funcionamiento, expedida por el Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil y publicada en el Registro Oficial No. 1301 de 19 de enero de 2024. Esta entidad es una persona jurídica de derecho público, con patrimonio propio y autonomía presupuestaria, económica, financiera, administrativa y de gestión.



- 2.2. Dicha ordenanza fue reformada mediante la Primera Reforma a la Ordenanza PARQUES EP, publicada en la Gaceta Municipal No. 34 de 9 de julio de 2024, la cual amplía su objeto institucional, otorgándole la competencia de administrar y gestionar los parques, áreas verdes y determinados espacios públicos del cantón Guayaquil.
- 2.3. El artículo 10 de esta reforma incorpora la Disposición General Séptima, mediante la cual se delega expresamente a PARQUES EP la gestión y administración del espacio público conocido como Plaza Guayarte.
- 2.4. El Muy Ilustre Concejo Municipal de Guayaquil expidió la Ordenanza publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 192 de 14 de mayo de 2025, que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en la Plaza Guayarte. Su Artículo 1 establece que: *"La presente ordenanza tiene por objeto regular el arrendamiento de locales comerciales tales como quioscos, stands, cabinas, islas, casetas, contenedores y establecimientos similares instalados en la Plaza Guayarte."*
- 2.5. El Artículo 3 de esta misma norma dispone que: *"Los locales comerciales [...] ubicados en la Plaza Guayarte serán entregados bajo la modalidad de contratos de arrendamiento, cumpliendo el procedimiento legal vigente."*
- 2.6. El Artículo 4 ibídem, establece: *"Deléguese la gestión de recaudación y cobranza que surja de los contratos de arrendamiento de la Plaza Guayarte a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil."*
- 2.7. El Artículo 5 ibídem, establece que, al tratarse de bienes de uso público, para su arrendamiento deberán observarse las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, su reglamento, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), la ordenanza respectiva, y las resoluciones del SERCOP.
- 2.8. El Artículo 6 ibídem, determina que el canon de arrendamiento será fijado por el Directorio de PARQUES EP, con base en los informes técnico y económico emitidos por la Coordinación de Plaza Guayarte, la Gerencia de Operaciones y la Dirección Financiera, respectivamente.
- 2.9. Conforme a la disposición transitoria de la Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte, se estableció que la Empresa Pública de PARQUES, deberá contar con un manual que norme el procedimiento de arrendamiento.
- 2.10. En uso de sus competencias, el Directorio de PARQUES EP aprobó el Manual de Procedimientos para el Arrendamiento de Locales Comerciales y Similares en Plaza Guayarte, el cual prescribe en el numeral 6.3, el Procedimiento para el arrendamiento de locales comerciales y similares de Plaza Guayarte: *"6.3.1 Invitación Individual (...) Plaza Guayarte elaborará y remitirá a la Comisión de Selección un Informe de idoneidad de los aspirantes a participar en proceso de selección, la identificación de los locales disponibles, detallando su ubicación, metraje, precio referencial, alícuota aprobado por el Directorio y un cronograma tentativo del proceso de invitación a los aspirantes a arrendatarios."*

2.11. Mediante Memorando Nro. EPPAVEPG-DPG-2026-0020-M, de fecha 20 de enero de 2026, emitido por la Abg. Paola Cassis Velásquez, Directora de Plaza Guayarte y dirigido al Mgs. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General, solicitó: "(...) la conformación de la Comisión de Selección, encargada de ejecutar el proceso de arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte. (...)".

2.12. Mediante Resolución Nro. GG-EPPAVEPG-0006-2026-RES, de fecha 20 de enero de 2026, emitida por el Mgs. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General, resolvió autorizar el inicio del procedimiento selección de arrendatarios para los locales comerciales disponibles en Plaza Guayarte y designó a los miembros de la Comisión de Selección encargada de ejecutar el proceso.

2.13. La referida resolución, citada en el párrafo que antecede, estableció en el inciso segundo del artículo 3 que: "(...) La presente Comisión, salvo disposición expresa en contrario, se mantendrá vigente para todos los procedimientos de arrendamiento de locales comerciales y similares que se desarrollen en Plaza Guayarte, hasta la emisión de una nueva resolución que disponga lo contrario."

2.14. el 13 de marzo de 2026, dando cumplimiento al cronograma establecido en las bases del concurso, a las 15h00 se publicó en la página web institucional, el extracto de la convocatoria para el procedimiento de selección de arrendatarios para los locales comerciales disponibles en Plaza Guayarte - Marzo de 2026;

2.15. el 13 de marzo de 2026 y de conformidad con la recomendación expresa por parte de la Directora de Plaza Guayarte en los informes de idoneidad y mediante correo electrónico institucional, el Presidente de la Comisión de Selección realizó las gestiones administrativas y cursó la convocatoria al aspirante Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela con RUC 0909005423001**, al correo electrónico: pamelasanchezegas@gmail.com, para que presente su oferta como persona natural o jurídica de la localidad, legalmente capaz para contratar e interesadas en participar en el proceso de arrendamiento de locales comerciales y similares disponibles en Plaza Guayarte.

2.16. Mediante **Acta No. 003** de fecha 16 de marzo de 2026, los miembros de la Comisión de Selección, dejaron constancia que han dado cumplimiento al cronograma aprobado en las bases del concurso, y expresaron que se realizó la **apertura de ofertas** en la hora y fecha límite para la recepción de ofertas para el arrendamiento del local **CJ022**, que fue hasta las 12h00 del 16 de marzo, de acuerdo con el siguiente detalle:

Local	Oferentes	Nro. de fojas	Fecha y hora de presentación	Oferta económica
CJ022	Sánchez Egas Maritza Pamela RUC 0909005423001	32 (sobre único)	16-03-2026 11H58	\$ 750.00

2.17. Mediante correo electrónico institucional, de fecha 16 de marzo de 2026, el Presidente de la Comisión de Selección realizó las gestiones administrativas y notificó al oferente la solicitud de convalidación de documentos del proceso de arrendamiento de locales comerciales y similares disponibles en plaza Guayarte, entre ellos al correo electrónico: pamelasanchezegas@gmail.com.

2.18. En el caso concreto de la oferente Sánchez Egas Maritza Pamela con RUC: 0909005423001 del local CJ022 entregó su convalidación de manera electrónica desde el correo electrónico pamelasanchezegas@gmail.com, el 16 de marzo de 2026; adicionalmente la oferente solicitó

pamelasanchezegas@gmail.com, el 16 de marzo de 2026; adicionalmente la oferente solicitó que para notificaciones futuras se considere el correo electrónico que utilizó para dar respuesta a la convalidación de errores.

- 2.19. Mediante **Acta No. 004**, de fecha 19 de marzo de 2026, los miembros de la Comisión de Selección, de conformidad con el punto 2 del orden del día, realizaron la revisión de las respuestas a la solicitud de convalidación de errores, enviadas por los oferentes, entre ellas, la del oferente **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC: **0909005423001** del local **CJ022**. La respuesta a través de los documentos que adjuntó subsanó las observaciones y, por consiguiente, la convalidación de errores fue acogida por los miembros de la Comisión. En la misma Acta los miembros de la Comisión, de conformidad con el punto 3 del orden del día, realizaron la calificación de oferentes, entre ellas la del oferente **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC: **0909005423001** del local **CJ022**, determinando que su oferta cumple con los requisitos básicos requeridos y por consiguiente se lo califica.
- 2.20. Mediante informe de análisis y recomendación de fecha 23 de marzo de 2026, emitido por los miembros de la Comisión de Selección y dirigido al Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General, los suscritos expresaron que: “(...) *se pone en conocimiento la evaluación y calificación realizada dentro del proceso de selección para los aspirantes en el proceso de arrendamiento de locales comerciales y similares disponibles en Plaza Guayarte; y, se procede a **RECOMENDAR** de forma expresa a la máxima autoridad o el delegado de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, lo siguiente: (...) Al oferente: Señorita Sánchez Egas Maritza Pamela con RUC 0909005423001 **ADJUDICAR** el **LOCAL CJ022** por un valor del canon mensual de **USD \$ 750,00** (setecientos cincuenta dólares con 00/100 de los Estados Unidos de América) que grava IVA, más la alícuota que no grava IVA. (...)*”;
- 2.21. De conformidad con el numeral 5 del “MANUAL DE PROCEDIMIENTO PARA EL ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES Y SIMILARES EN PLAZA GUAYARTE” el cual establece que: “(...) *la Comisión de Selección emitirá a la Gerencia General el informe de análisis con la recomendación de adjudicación, mediante el memorando correspondiente (...)*”; por consiguiente, y mediante Memorando Nro. EPPAVEPG-DAJ-2026-0083-M de fecha 23 de marzo de 2026, emitido por el Ab. José Rovira Guevara, en calidad de Presidente de la Comisión y dirigido al Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General, en el que el suscrito traslada el informe de análisis y recomendación del proceso de selección para los aspirantes en el proceso de arrendamiento de locales comerciales y similares disponibles en Plaza Guayarte con la recomendación expresa de adjudicar al oferente del local CJ022;
- 2.22. En este mismo sentido, el mismo numeral 5 señalado en el párrafo que antecede, establece que: “(...) *La Gerencia General, luego de recibir el informe de análisis, emite la Resolución de Adjudicación al oferente seleccionado de cada local comercial; la notificación del Administrador del contrato y la disposición de elaboración del contrato a la Asesoría Jurídica para su posterior suscripción. (...)*”;
- 2.23. Mediante Memorando Nro. EPPAVEPG-GG-2026-0163-M de fecha 23 de marzo de 2026 emitido por el Ing. José Adrián Zambrano Montesdeoca, Gerente General y dirigido a la Dirección Jurídica, el suscrito dispuso: “(...) *sirva el presente para solicitar se proceda con la elaboración de los proyectos de las Resoluciones correspondientes de conformidad con el informe de análisis y recomendación suscrito por parte de la Comisión de Selección para el procedimiento de arrendamientos de los locales comerciales disponibles en Plaza Guayarte*”;



2.24. El Gerente General de PARQUESEP, mediante la Resolución Nro. GG-EPPAVEPG-0075-2026-RES, de 24 de marzo de 2026, determinó en el **Artículo 2: "ADJUDICAR"**, el local comercial y similar disponible en Plaza Guayarte, correspondiente al código **CJ022**, a la Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC **0909005423001**, de conformidad con el Informe de Análisis y Recomendación de la Comisión de fecha 23 de marzo de 2026, en virtud que han determinado que su oferta ha cumplido con la integridad en la presentación de los formularios y requisitos mínimos previstos en las bases del concurso. El adjudicatario deberá cumplir con el pago del canon mensual de arrendamiento por un valor de **USD \$ 750,00 (setecientos cincuenta dólares con 00/100 de los Estados Unidos de América)** más IVA; y, el pago mensual de una alícuota por el valor de **USD \$ 20.00** (veinte dólares) que no está sujeta al IVA.";

2.25. De conformidad con el literal b) y el inciso segundo del artículo 26 del Reglamento General a la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, el cual establece que: "(...) **b) adjudicación;** (...) Esta disposición aplicará también para la verificación de inhabilidades de los socios, partícipes o accionistas de los oferentes participantes que sean personas jurídicas y compromisos de consorcios. (...)";

2.26. Con base en el considerando precedente y de conformidad con la normativa vigente al inicio del presente proceso de arrendamiento, se concluye que el Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC **0909005423001**, no se encuentra incurso en inhabilidades;

2.27. Mediante correo electrónico institucional se realizó la notificación de la Resolución Nro. GG-EPPAVEPG-0074-2026-RES suscrita por el Gerente General de PARQUES EP, a la Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC **0909005423001** por el local **CJ022**.

2.28. De conformidad con el informe de idoneidad, la convocatoria, las bases del concurso y la Resolución de Adjudicación, el Señorita **Sánchez Egas Maritza Pamela** con RUC **0909005423001** adjudicatario del local **CJ022**, el 26 de marzo de 2026, cumplió con el requisito previo a la suscripción del contrato y realizó el pago de las garantías del local adjudicado y equivalente a **dos cánones de arrendamientos** y el pago de **dos alícuotas**, de acuerdo con el siguiente detalle:

- **Por el local CJ022:** La suma total del depósito de la garantía fue por el valor de USD \$ 1.540,00 (mil quinientos cuarenta dólares con 00/100) de los Estados Unidos de América, conforme el comprobante de depósito y/o transferencia No. 0000392099 del Banco de Guayaquil.
- El depósito y/o transferencia citada en el párrafo que antecede fue realizado por el adjudicatario, y se depositó en la Cuenta Corriente No. 8398216 del Banco del Pacífico, a nombre de Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil.

CLÁUSULA TERCERA: DOCUMENTOS HABILITANTES DEL CONTRATO:

Forman parte integrante del presente contrato, los siguientes documentos:

- a) El Informe de Idoneidad; las Bases del Concurso, según las condiciones señaladas en los requisitos para personas naturales y/o jurídicas.

- b) Informe de análisis y recomendación, suscrito por los miembros de la Comisión de Selección.
- c) Resolución de Adjudicación, suscrita por el Gerente General o su delegado;
- d) Comprobante del depósito y/o transferencia de la garantía de dos (2) meses de arriendo y dos (2) alicuotas, realizada en la Cuenta Corriente Nro. 8398216 del Banco del Pacífico, a nombre de Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil; debidamente validado por la Tesorería de la Dirección Financiera de la entidad.

CLÁUSULA CUARTA: OBJETO. -

4.1. El ARRENDADOR da en arrendamiento al ARRENDATARIO el local comercial identificado con el código CJ022, que se encuentra en la planta alta, específicamente un pasillo con frente hacia la avenida Carlos Julio Arosemena, una de las principales vías del sector, ubicación estratégica con alta exposición visual, entorno dinámico de constante flujo peatonal, y está ubicado en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas.

CLÁUSULA QUINTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. -

5.1. El ARRENDATARIO se obliga con el ARRENDADOR a pagar mensualmente el CANON de arrendamiento del bien inmueble, materia de este Contrato, singularizado de acuerdo con el siguiente detalle:

- **CANON del Local CJ022** equivalente a la suma de USD \$ 750,00 (setecientos cincuenta dólares con 00/100) de los Estados Unidos de América, más el Impuesto al Valor Agregado (IVA).
- **ALÍCUOTA del Local CJ022** equivalente a la suma de USD \$ 20,00 (veinte dólares con 00/100) de los Estados Unidos de América, que no grava el Impuesto al Valor Agregado (IVA).

CLÁUSULA SEXTA: FORMA DE PAGO DEL CANON DE ARRIENDO Y ALICUOTA. -

6.1. El canon de arrendamiento y el valor de la alícuota serán pagados por el ARRENDATARIO en su totalidad, de manera anticipada, dentro de los primeros cinco (5) días término, de cada mes.

6.2. El pago mensual del canon de arrendamiento y el valor de la alícuota, se realizarán mediante depósitos y/o transferencias a la Cuenta Corriente No. 8398216 del Banco del Pacífico, a nombre de la EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS PÚBLICOS DE GUAYAQUIL, con número de RUC 0998610397001. Las transferencias deberán ser realizadas desde la cuenta bancaria perteneciente al ARRENDATARIO; no se aceptarán transferencias realizadas desde cuenta de terceros.

6.3. El ARRENDATARIO deberá remitir un documento dirigido al Administrador del contrato, indicando el número de cuota, mes y año, el número de local, nombre del ARRENDATARIO y copia del comprobante de depósito y/o transferencia por la totalidad de los valores que corresponden al canon mensual de arrendamiento y el valor mensual de la alícuota del local CJ022. No se aceptarán pagos parciales.

CLÁUSULA SÉPTIMA: PLAZO.-

7.1. El plazo de vigencia de este contrato es de dos (02) años calendarios, contados a partir de la firma del Acta Entrega-Recepción suscrita entre el Administrador del Contrato y el ARRENDATARIO la cual dejará sentado que la Plaza Guayarte y sus áreas anexas se encuentran en condiciones adecuadas para su uso y funcionamiento y que los locales se encuentran aptos para que inicien su operación comercial.

7.2. El plazo de vigencia de este contrato podrá suspenderse o prorrogarse solamente en aquellos eventos señalados como fuerza mayor o caso fortuito, definidos por el Art. 30 del Código Civil como: "(...) el imprevisto a que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.". El ARRENDATARIO estará obligado a probar el caso fortuito o fuerza mayor, es el caso de alegarlo.

7.3. A la fecha de terminación el ARRENDATARIO deberá entregar el bien en las mismas condiciones en las que se recibió; y, aquello que no pueda ser retirado sin detrimento se entenderá como incorporado al bien. Se establece que el ARRENDADOR al finalizar el contrato o en el transcurso de este, no reconocerá valor alguno a favor del ARRENDATARIO por las mejoras que realice, las mismas que quedarán en beneficio del local, espacio o infraestructura de Plaza Guayarte.

7.4. En el caso en el que el ARRENDATARIO renuncie al derecho de arrendamiento comercial, antes del plazo convenido en el presente Contrato, estará obligado a pagar a PARQUES EP, adicionalmente al canon de arrendamiento y alícuota del mes en curso, el equivalente al 30% (treinta por ciento) del monto de un canon mensual de arrendamiento, que corresponderá a gastos administrativos generados por el proceso de selección ejecutado por el ARRENDADOR.

CLÁUSULA OCTAVA: DEPÓSITO EN GARANTÍA. -

8.1. El ARRENDATARIO, realizó el pago por garantías económicas solicitadas previamente a la suscripción del contrato con PARQUES EP, conforme consta estipulado en la cláusula segunda del presente instrumento, en el numeral 2.24. en la Cuenta Corriente Nro. 8398216 del Banco del Pacífico perteneciente a la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil y su validación fue realizada por la Tesorería de la Dirección Financiera.

8.2. Dicha garantía equivale a la suma de dos (2) valores por canon mensual de arrendamiento y de dos (2) valores por alícuota mensual; esta garantía estará destinada a cubrir los gastos y reparaciones a la infraestructura del local que a criterio del Administrador del Contrato, llegaren a producirse en los espacios asignados; y, se liquidará al momento de la suscripción del acta entrega-recepción del local comercial por parte del ARRENDATARIO al Administrador del Contrato.

8.3. Este depósito en garantía no cubrirá, bajo ningún concepto, cánones y/o alícuotas vencidas y pendientes de pago.

CLÁUSULA NOVENA: DESTINO DEL LOCAL COMERCIAL. -

9.1. El local arrendado será destinado exclusivamente a actividades comerciales conforme al giro del negocio descrito por el ARRENDATARIO. El ARRENDATARIO se obliga a no cambiar el uso del local ni comercializar productos distintos a los establecidos sin autorización expresa y por escrito de PARQUES EP.

9.2. Se prohíbe expresamente:

9.2.1. Emisión de ruidos estruendosos o actividades que perturben la tranquilidad del entorno;

- 9.2.2. Promoción fuera del local asignado (por medios físicos o sonoros);
- 9.2.3. Almacenamiento y comercialización de: sustancias tóxicas; armas; sustancias sujetas a fiscalización, productos ilegales o peligrosos; y los demás productos y servicios prohibidos en la legislación en general.

9.3. El ARRENDATARIO al iniciar sus actividades y la operación comercial, declara recibir el local en condiciones adecuadas y aptas para el uso convenido, comprometiéndose a mantenerlo en buen estado, conforme a las normas de higiene, seguridad y conservación vigentes.

9.4. El ARRENDATARIO reconoce que este contrato no constituye derecho real alguno sobre el inmueble o local comercial ni genera relación de inquilinato, al tratarse de un bien de uso público administrado por una entidad pública.

CLÁUSULA DÉCIMA : OBLIGACIONES PREVIAS A LA APERTURA DEL LOCAL. -

Antes de la fecha de apertura del local, el **ARRENDATARIO** deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la Ordenanza que regula el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte; y, el Manual de procedimiento para el arrendamiento de locales comerciales y similares en Plaza Guayarte:

10.1. Presentar los planos y proyectos de decoración del local comercial, de ser el caso, al **ARRENDADOR**, de conformidad con los requerimientos establecidos en las Normas de Diseño aprobadas por PARQUES EP. En caso de que dichos planos no sean aceptados por **PARQUES EP**, o fueran objetados parcialmente, el **ARRENDATARIO** deberá presentar a **PARQUES EP** los nuevos planos y proyectos, con la corrección requerida para su aprobación. El **ARRENDATARIO** estará obligado a acatar las observaciones a los planos y proyectos, caso contrario **PARQUES EP** podrá declarar extinguida o terminada la autorización.

10.2. Haber terminado la decoración y adecuación del Local Comercial, así como haber surtido de suficiente mercadería y tenerlo operativo y apto para la atención al público, con por lo menos cuarenta y ocho horas antes de la apertura del local.

10.3. Obtener todas y cada una de las autorizaciones y permisos requeridos por parte de las diferentes instituciones que conforman el sector público, y que sean necesarios para la apertura del Local Comercial y el funcionamiento de la actividad comercial que en él se vaya a desarrollar, tales como tasas de habilitación, publicidad exterior, permisos del cuerpo de bomberos y demás permisos establecidos en el ordenamiento jurídico.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES A CARGO DEL ARRENDATARIO DURANTE LA VIGENCIA DEL CONTRATO. -

Durante todo el plazo del contrato de arrendamiento, el **ARRENDATARIO** deberá cumplir fiel y oportunamente las siguientes obligaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en el contrato de arrendamiento:

11.1. Mantener en perfecto estado la estructura física y acabados del Local Comercial y devolverlo a **PARQUES EP** cuando por cualquier causa o motivo concluya el presente contrato de arrendamiento en el mismo estado en que lo recibió, lo cual se corroborará o confirmará con la respectiva Acta de Entrega –Recepción que suscriban en su momento las partes. Además, el **ARRENDATARIO** deberá asumir los costos de reparaciones o reposiciones de todo cuanto

durante la vigencia del contrato de arrendamiento y su permanencia en el Local Comercial sufre daños.

11.2. Emplear el local comercial, única y exclusivamente para la finalidad establecida en la cláusula cuarta del contrato de arrendamiento, por lo tanto, el ARRENDATARIO no podrá modificar o variar dicho uso sin el conocimiento y aprobación expresa de PARQUES EP.

11.3. Asumir personal y exclusivamente todos los daños y perjuicios que sufra el local comercial, así como la mercadería y personas que en él se encuentren y provengan de hurtos, robos, huelgas, inundaciones, motines, rotura de paredes o tumbados, etc. En fin, de cualquier hecho ilícito, hecho culposo, caso fortuito o fuerza mayor.

11.4. Mantener abierto para la atención al público el Local Comercial en los días y dentro de los horarios fijados por PARQUES EP.

11.5. Asumir personal, exclusiva e íntegramente las sanciones pecuniarias, clausuras, etc. que se le impongan por contravenir las disposiciones legales o reglamentarias que de alguna forma regulen la actividad del ARRENDATARIO.

11.6. Cumplir con todas las normas tributarias que sean aplicables a la actividad comercial explotada por el ARRENDATARIO en el local comercial, y asumir íntegra y personalmente las sanciones que las autoridades públicas impusieren por faltas o violaciones a tales normas.

11.7. Informar a PARQUES EP, cuando así lo requiera, sobre los montos de ventas y número de comprobantes emitidos durante un respectivo período.

11.8. Cancelar dentro de los plazos establecidos en el presente instrumento los valores correspondientes al valor mensual de canon de arrendamiento y alícuotas definidos en la cláusula Quinta de este contrato.

11.9. Cumplir y hacer cumplir los Reglamentos, Manuales, Procedimiento y demás normas internas que expida PARQUES EP, para la gestión de las relaciones y actividades a efectuarse dentro de Plaza Guayarte

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS. -

12.1. El ARRENDATARIO se obliga a ejecutar en su integridad los derechos resultantes del presente contrato de arrendamiento, no obstante, de lo cual, y en caso de necesidad justificada podrá solicitar la cesión de derechos respecto de su local. Para efectos de proceder a la cesión de derechos deberá cursarse comunicación manifestando su voluntad debidamente justificada a la Gerencia General de PARQUES EP para que sea analizada. Procederá la cesión de derechos siempre y cuando concurren los siguientes factores:

a) Hubieren transcurrido por lo menos doce meses desde la fecha de inicio del contrato de arrendamiento original o de la que se hubiere efectuado cesión previamente.

b) La cesión no implique que en PLAZA GUAYARTE, existan más de dos locales arrendados bajo una misma marca, razón social, denominación común, identificación comercial, persona natural, jurídica y/o similares.

- c) Se hubiere cancelado de parte del ARRENDATARIO a favor de PARQUES EP el valor del depósito de garantía, del respectivo local que se solicita ceder. PARQUES EP se reserva el derecho de no autorizar la cesión de derechos cuando no lo considere conveniente a los intereses institucionales.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: EXTINCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DEL DERECHO DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL. -

La autorización del derecho de arrendamiento comercial se extinguirá por la resolución motivada de PARQUES EP, en la extinción de la persona jurídica autorizada al arrendamiento;

- a) La muerte de la persona natural autorizada al arrendamiento;
- b) La renuncia al derecho de arrendamiento comercial, realizado por el arrendatario;
- c) La quiebra o insolvencia o interdicción del autorizado;
- d) La mora de más de 60 días en el pago de canon de arrendamiento convenido en el contrato; y,
- e) Las demás que establezca el texto del contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PROCEDIMIENTO PARA LA RESTITUCIÓN INMEDIATA DEL LOCAL. -

14.1. Cuando por cualquier causa se extinga el contrato de arrendamiento, el arrendatario se obliga a cesar automáticamente el contrato de arrendamiento y a restituirlo inmediatamente a **PARQUES EP**. De no hacerlo, **PARQUES EP** queda autorizada y plenamente facultada para remover los bienes que el **ARRENDATARIO** hubiere dejado dentro del local. Para este efecto, **PARQUES EP** con la presencia de un Notario elaborará un inventario de los bienes retirados, los que serán depositados en una bodega de **PARQUES EP**, a costo y riesgo del **ARRENDATARIO**, una vez depositados podrán permanecer en ella por un periodo no mayor a sesenta días, sin que éste tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes. El ejercicio del procedimiento precedente no implica renuncia de derechos por parte de **PARQUES EP** para hacer valer sus derechos mediante cualquier otra vía, especialmente, la judicial.

14.2. El **ARRENDATARIO** acepta de manera que expresa que, **PARQUES EP** luego del procedimiento y tiempo señalado en el párrafo que antecede, podrá rematar todos los bienes que consten en el inventario a fin de cubrir intereses por mora y costas notariales que se hubieren generado por los bienes inventariados. En todo caso, previo el retiro de los bienes almacenados, el **ARRENDATARIO** deberá cancelar todos los valores adeudados a **PARQUES EP**, así como aquellos costes, en que hubiere incurrido esta para el respectivo levantamiento de los bienes a la bodega.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: ESTADO DEL INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO.-

15.1. El **ARRENDATARIO** conviene expresamente en conservar la integridad del inmueble objeto del presente contrato, excepto por daños que se ocasionasen en el inmueble, materia de este contrato, en los eventos establecidos como caso fortuito o fuerza mayor, debidamente probados por el **ARRENDATARIO**.

15.2. El **ARRENDATARIO** considerará que, al momento de la suscripción del contrato, la Plaza Guayarte se encuentra en un proceso de readecuación, en tal virtud y una vez hayan concluido los trabajos en las instalaciones, se coordinará entre la Dirección de Plaza Guayarte y el Administrador del Contrato, que la Plaza Guayarte y sus áreas anexas se encuentran en condiciones adecuadas para su uso y funcionamiento. Consecuentemente, el Administrador del Contrato suscribirá el acta de

entrega-recepción con el ARRENDATARIO en la cual se certificará que los locales se encuentran en condiciones para que inicie su operación comercial.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: MEJORAS. -

16.1. Se deja establecido que cualquier reparación, mejora o adición que previa autorización escrita al ARRENDADOR, efectúe el ARRENDATARIO durante la vigencia del presente contrato de arrendamiento y que no pueda ser posteriormente removida sin detrimento del inmueble, quedará en beneficio exclusivo del ARRENDADOR sin que éste deba algún valor por este concepto.

16.2. El ARRENDADOR no se responsabiliza por los deterioros que provengan del uso normal del inmueble arrendado, como tampoco de aquellos que sobrevengan de un acontecimiento por caso fortuito o fuerza mayor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: DE LA ADMINISTRACIÓN DEL CONTRATO. -

17.1. El ARRENDADOR designa a Ing. Galo Cedeño, Director Administrativo o quien haga sus veces de la Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil, en calidad de administrador del presente contrato, quien deberá atenerse a las condiciones generales y particulares de la oferta, Resolución de Adjudicación y del presente Contrato

17.2. El ARRENDADOR podrá cambiar de administrador del contrato, para lo cual bastará cursar al Arrendatario la respectiva comunicación; sin que sea necesaria la modificación del texto contractual.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: DECLARACIONES. -

18.1. El ARRENDATARIO acepta el canon mensual de arrendamiento y el valor mensual de la alícuota que se deja establecido en este contrato y por lo tanto renuncia al derecho de fijación del mismo por parte de las autoridades correspondientes siendo irrelevante que dicha fijación sea mayor o menor, así como las regulaciones que se hicieren en las futuras leyes que pudieran expedirse sobre la fijación de cánones de arrendamiento, como también cualquier acción judicial por este concepto. Las partes convienen en dejar expresa constancia que renuncian a reclamar cualquier valor indebidamente pagado a consecuencia del canon de arrendamiento fijado en este contrato, toda vez que dicho precio ha sido pactado de mutuo acuerdo.

18.2. El ARRENDADOR es responsable de mantener en buen estado las instalaciones que permitan recibir los servicios básicos como energía eléctrica, agua potable y todos aquellos servicios que sirvan para el buen funcionamiento del inmueble que se va a arrendar.

CLÁUSULA DECIMA NOVENA: SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS. -

19.1. El presente documento se somete a la legislación vigente en la República del Ecuador. Las controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este instrumento, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, serán sometidas a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, el que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular. Todos y cada uno de los costos que se generen por el procedimiento arbitral, tales como derechos del centro de conciliación y arbitraje,

honorarios de peritos, árbitros, abogados, etc., serán asumidos íntegra y totalmente por cuenta del ARRENDATARIO, lo cual será en todo caso ratificado en el laudo, sin perjuicio de la resolución sobre el asunto principal.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DERECHOS DE PARQUES EP.-

Sin perjuicio de las demás establecidas en este documento, son derechos de PARQUES EP los siguientes:

- a) Exigir el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente documento.
- b) A exigir al **ARRENDATARIO** que el contenido del local comercial no atente a la moral, buenas costumbres y la ley; y que no incorpore propaganda política ni religiosa de tipo alguno.
- c) A extinguir la autorización antes del cumplimiento del plazo del mismo, cuando de cualquier forma se estuviere atentando con lo previsto en este documento.
- d) Ceder los derechos provenientes del presente contrato y/o de la facturación pendiente de pago en la forma para el efecto establecida por la legislación vigente.
- e) Suspender la actividad comercial en caso de que el mismo se encuentre incumpliendo el contrato y/o en mora de sus obligaciones.
- f) Expedir los reglamentos, instructivos, manuales y demás normas internas que permitan una adecuada relación comercial y de buenas prácticas entre los arrendatarios, usuarios y la administración de Plaza Guayarte.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: MULTAS. -

21.1. Se establece en USD \$ 30 (treinta dólares con 00/100 de los Estados Unidos de América) el valor de las multas que se aplicarán por contravenir las conductas contractuales establecidas en las cláusulas Décima Primera, Décima Segunda, Vigésima Tercera y las demás conductas sujetas a sanción que consten en los Reglamentos, manuales, Instructivos y demás normas internas, emitidas por PARQUES EP. El Administrador del Contrato verificará que se encuentren debidamente verificadas, motivadas y expresamente señaladas en el respectivo informe y notificadas al ARRENDATARIO.

21.2. Luego de la notificación de la multa al ARRENDATARIO, y de no mediar objeción alguna, dentro del término de 3 (tres) días deberá realizar el depósito y/o transferencia a la Cuenta Corriente No. 8398216 del Banco del Pacífico a nombre de Empresa Pública Municipal de Parques, Áreas Verdes y Espacios Públicos de Guayaquil.

21.3. De existir retraso en el pago de las multas señaladas en el numeral 22.1, y debidamente notificadas al ARRENDATARIO, el Administrador del Contrato iniciará el cálculo por cada día de retraso y aplicará el 5x1.000. (cinco por mil), sobre el valor de la obligación vencida.

21.4. El valor de las multas, no podrán exceder el 50% (cincuenta por ciento) del valor del canon mensual del arriendo del local.

21.5. Conforme lo dispuesto en el artículo 30 del Código Civil, no se aplicarán multas, en el evento de caso fortuito o fuerza mayor, debidamente comprobado y aceptado por la entidad contratante.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: RESPONSABILIDADES EXCLUSIVAS DEL ARRENDATARIO. –

22.1. Será responsabilidad exclusiva del ARRENDATARIO, obtener todas las autorizaciones administrativas, legales y reglamentarias que sean necesarias para el funcionamiento del negocio a instalarse en el local comercial entregado, cumplir con las ordenanzas municipales respectivas, disposiciones ambientales; así como también pagar y mantener al día las contribuciones, tasas, etc., que graven la actividad objeto de contrato de arrendamiento del local. Las sanciones pecuniarias, clausuras que se le impongan por contravenir las disposiciones ya referidas, serán asumidas directamente por el ARRENDATARIO, no pudiendo por ningún concepto asumir responsabilidad, PARQUES EP.

22.2. Eventos que aún en contra de la voluntad ocasionaren al ARRENDATARIO el cierre temporal del local, tales como liquidación, huelgas, clausuras ordenadas por autoridades competentes, etc., no le liberan de su obligación de pagar los valores mensuales del canon de arrendamiento y la alícuota.

22.3. Será responsable el ARRENDATARIO de cualquier acto que realice éste, así como sus trabajadores, administradores en contra de la moral y las buenas costumbres. Establecidas por PARQUES EP, quedando expresamente prohibido planificar, coordinar o ejecutar actos religiosos y políticos que afecten las actividades cotidianas de la Plaza Guayarte, su incumplimiento será causal de extinción de la presente Autorización de Contrato de arrendamiento.

22.4. El ARRENDATARIO, deberá asumir total responsabilidad respecto de actos dolosos o daños que pudieren sufrir el local y/ o el personal que labore en el local del ARRENDATARIO, ya se trate de hurtos, robos, daños en las mercaderías e instalaciones o en el mismo espacio; respondiendo además de perjuicios ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor.

22.5. El ARRENDATARIO podrá, durante la vigencia de este contrato, tomar uno o varios seguros contra incendio, motín y terremoto o cualquier otro riesgo, por los valores que tuviere a bien, para asegurar todos los bienes y mercadería que, en el local, materia del presente contrato se encuentre y en caso de producirse el siniestro, recibir el valor de las indemnizaciones correspondientes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: NOTIFICACIONES. –

23.1. Todas las notificaciones que deban hacerse entre las partes, que otorgan y suscriben documentos, deberán efectuarse por cualquier medio escrito, electrónico y/o digital, de conformidad con las leyes aplicables en la materia, y deberán ser entregadas en las direcciones y datos de contacto detallados a continuación, y su recepción deberá ser confirmada para considerarse válida cualquier notificación. Su recepción debe constar expresamente en el correspondiente documento, correo o mensaje de datos, sea físico o por algún otro medio digital o electrónico.

23.2. Cualquier cambio de dirección para efectos de su validez deberá ser notificado por cada parte interviniente en forma inmediata, a estas direcciones:

PARQUES EP:

Dirección: Avenida Paseo del Parque, Guayaquil, Guayas 090509 · 50 km. Guayaquil, Ecuador
Teléfono: 5934-371-4940. Correo electrónico: gcedeno@parquesep.gob.ec

ARRENDATARIO:

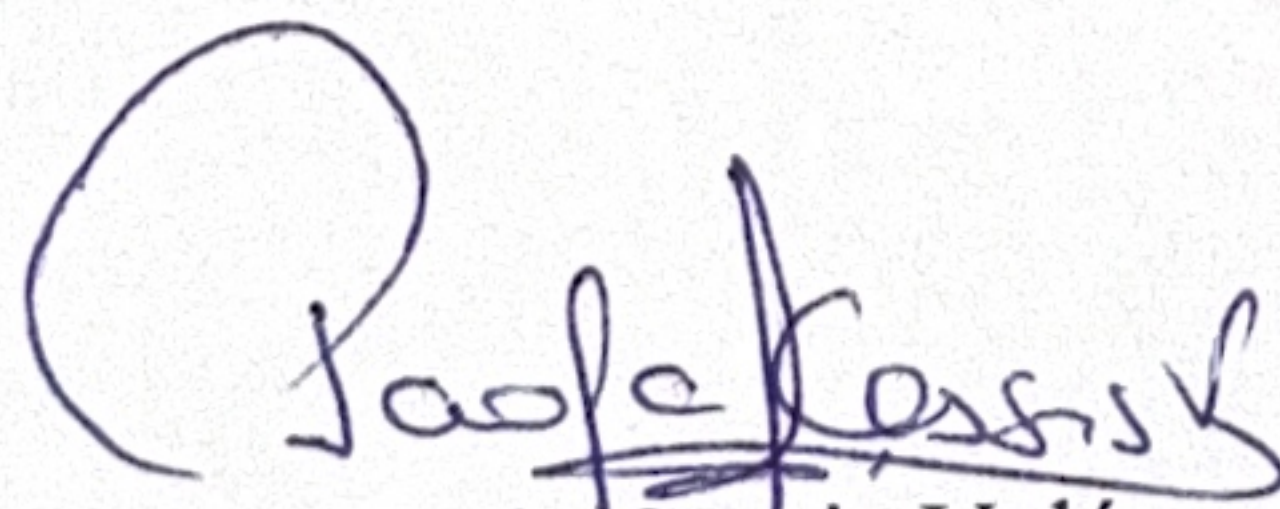
Maritza Pamela Sánchez Egas con RUC 0909005423001, Local CJ022, Teléfono: 0998818111
Correo electrónico: pamelasanchezegas@gmail.com

CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA: ACEPTACIÓN DE LAS PARTES. -

24.1. Declaración. - Las partes libre, voluntaria y expresamente declaran su aceptación a todo lo convenido en el presente contrato y se someten a sus estipulaciones.

Para constancia de lo actuado, y en fe de conformidad y aceptación, las partes intervinientes suscriben la presente autorización, en Guayaquil a los treinta días del mes de marzo del año dos mil veintiséis.

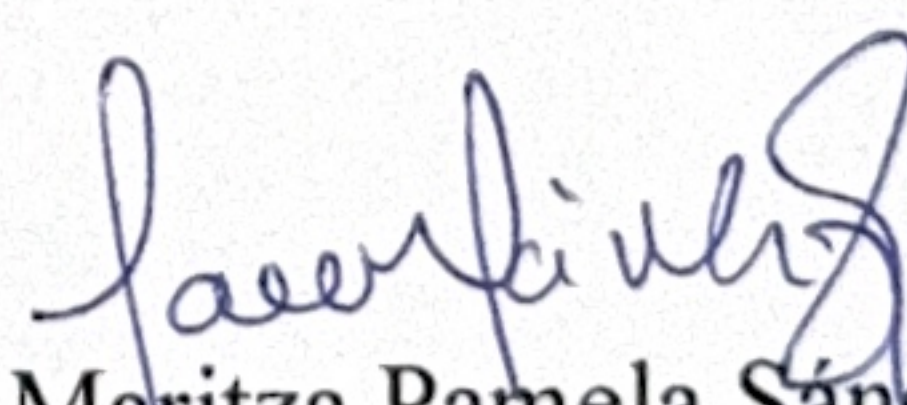
ARRENDADOR



Ab. Paola Cassis Velásquez.

**DELEGADA DEL GERENTE GENERAL,
EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE
PARQUES, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS
PÚBLICOS DE GUAYAQUIL**

ARRENDATARIO



Srta. Maritza Pamela Sánchez Egas

**RUC: 0909005423001
ARRENDATARIO**