

GUAYAQUIL, 31 DE ENERO DEL 2013

Señores

Superintendencia de Compañías

Ciudad.

De mis Consideraciones



Yo ING. Ricardo Antonio Nevarez Ponce con C.I. 0913525705 Representante Legal de la Compañía Urbafix S.A. con Ruc # 0992472324001 autorizo al Sr. Néstor Daniel Quimi Ortiz con C.I. # 0915750962 para realizar los trámites de actualización de datos y solicitud clave de acceso

Sin otro particular por el momento, me suscribo.

Atentamente,

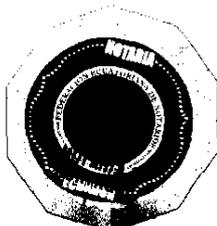
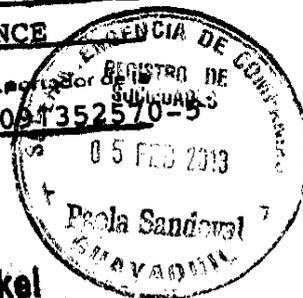
ING. Ricardo Nevarez Ponce

C.I. 0913525705

REPRESENTANTE LEGAL

27371
Notaria Vigésimo Sexta de Guayaquil, de conformidad con la facultad que me concede el numeral 9 del artículo 14 de la Ley Notarial, doy fe que la firma y rúbrica que antecede es similar a la de la cédula que me fue presentada y devuelta al interesado, la misma que corresponde a: RICARDO ANTONIO

NEVAREZ PONCE
de nacionalidad ECUATORIANA
cédula de CIUDADANIA número 091352570-5



Ab. Ivette García Akel
Notaria Vigésimo Sexta Suplente (E)
CANTÓN GUAYAQUIL

01 FEB. 2013



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** que consta de la siguiente manera las siguientes Cláusulas:

CLAUSULA PRIMERA:- INTERVINIENTES: Suscriben el presente Contrato de Arrendamiento por una parte el señor **HECTOR ENRIQUE CABEZAS DURAND** a quien por sus propios derechos se lo designara como el **ARRENDADOR**; y, por otra parte la Empresa **URBAFIX S.A.** representada legalmente por el Gerente General el señor **RICARDO ANTONIO NEVAREZ PONCE**; a quien por sus propios derechos se lo designara como el **ARRENDATARIO**, además comparece por sus propios derechos el **GARANTE SOLIDARIO** debidamente representado por **JUAN JAVIER NEVAREZ NOBOA** a quienes en adelante se los denominará simplemente como el **ARRENDADOR**, el **ARRENDATARIO** y el **GARANTE SOLIDARIO**, respectivamente.

CLAUSULA SEGUNDA:- ANTECEDENTES:

- 1.- **EL ARRENDADOR**, el señor **HECTOR ENRIQUE CABEZAS DURAND** es propietario absoluto y exclusivo de una oficina ubicada en la Ciudadela Urdesa: Calles Circunvalación Sur No 206 entre Unica y Diagonal 1er piso alto. Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Parroquia Tarqui, objeto de este contrato, que tiene un área de 170.00 metros cuadrados aproximadamente.
- 2.- **EL ARRENDADOR**, la Empresa **URBAFIX S.A.** representada legalmente por el Gerente General el SR. **RICARDO ANTONIO NEVAREZ PONCE** está interesado en arrendar el inmueble para destinarlo a **Actividades de Construcción**

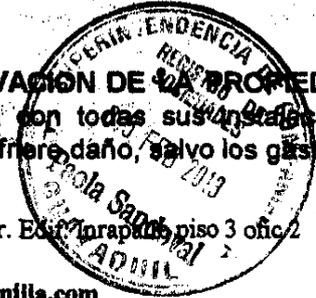
CLAUSULA TERCERA:- ARRENDAMIENTO: Con estos antecedentes, "**EL ARRENDADOR**" da en arrendamiento la oficina ubicada en la Ciudadela Urdesa calles Circunvalación Sur No 206 entre Unica y Diagonal 1er piso alto del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas. Parroquia Tarqui para que sea utilizada como **OFICINA** que en adelante podrá denominárselo simplemente como la **PROPIEDAD** y es materia de este contrato. **LA PROPIEDAD** se entrega en muy buen estado, en buenas condiciones de uso y las instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua potable que se encuentra instaladas en la propiedad en buen estado de funcionamiento, obligándose al **ARRENDATARIO** a restituirlo en idéntica forma y condiciones al término de este contrato.

CLAUSULA CUARTA:- DESTINO DE LA PROPIEDAD: La **PROPIEDAD** dada en arrendamiento sólo podrá ser destinada para uso de **Actividades de Construcción**, expresado en la cláusula 2.2 del presente contrato. Se prohíbe expresamente al **ARRENDATARIO** destinar la **PROPIEDAD** dada en arrendamiento a otro uso distinto a lo convenido, ni dar uso en arriendo o subarriendo de todo en partes, o ceder sus derechos de **ARRENDATARIO** a cualquier título. La contravención a cualquiera de estas obligaciones señaladas en la cláusula dará derecho a **AL ARRENDADOR** para demandar y obtener la determinación de este contrato de arrendamiento.

CLAUSULA QUINTA:- OBLIGACIONES DE LA BUENA CONSERVACION DE LA PROPIEDAD : **EL ARRENDATARIO** se obliga a conservar la propiedad recibida con todas sus instalaciones, corriendo por su cuenta la reposición o reparación de todo cuanto sufra daño, salvo los gastos

Cdla. Kennedy Norte. Calle Eugenio Almazan y Miguel H. Alcivar. Edif. Urdesa piso 3 ofi 2
(593) 04 - 512-0028 - 512-0229

info@cedenocabanilla.com - www.cedenocabanilla.com
GUAYAQUIL-ECUADOR





requeridos para cubrir reposición o reparación de las partes del inmueble que se dañen o destruyan como consecuencia del desgaste del uso normal, o en caso fortuito o fuerza mayor o por actos de la naturaleza que estén fuera del control del ARRENDATARIO, siempre que estos no sean en descuido o negligencia del ARRENDATARIO. EL ARRENDATARIO se compromete a permitir al ARRENDADOR a entrar a la propiedad 30 días antes de la terminación del contrato, para la revisión de la PROPIEDAD y del cumplimiento de este contrato.

CLAUSULA SEXTA:- TIEMPO DE DURACION: El tiempo de duración del presente Contrato es de UN año contando desde el día 1 de septiembre del 2012 con un incremento anual del 5%. En caso de renovar o prorrogar este contrato, por UN año más, las partes contratantes acordarán el nuevo canon de arrendamiento, con 90 días de anticipación a la fecha de determinación de este contrato. De no haber acuerdo entre las partes, el ARRENDADOR quedará en plena libertad de desahuciar el contrato y disponer de la PROPIEDAD como a bien tuviere, de conformidad con la Ley. En caso que las partes contratantes no desegaren renovar este contrato, de igual manera avisarán por escrito con noventa días de anticipación a la fecha de la terminación de este contrato. En caso de que las partes deseen concluir el presente contrato antes del tiempo estipulado en el mismo, deberá cancelar por concepto de indemnización de daños y perjuicios el valor equivalente a 2 cánones de arriendo, sin perjuicio de los arreglos que hubiese que efectuar. En el caso de que se desee renovar el contrato por otro período igual o menor, el canon de arriendo se establecerá conforme acuerden las partes

CLAUSULA SEPTIMA:- CANON FIJADO EN ESTE CONTRATO: Las partes han convenido en fijar el canon mensual de arrendamiento en la suma de **US \$ 900.00 MAS IVA (NOVESCIENTOS 00/100 DOLARES AMERICANOS)**. En consecuencia si las oficinas de Inquilinato fijara como renta un valor mayor o menor a lo pactado, las partes convienen en no tomar en cuenta dicha fijación, y en forma expresa, las partes renuncian a reclamar petición de pagos de menos o en exceso.

CLAUSULA OCTAVA:- RENUNCIA: EL ARRENDATARIO, manifiesta voluntariamente que conforme al artículo 11 del Código Civil, renuncia a cualquier fijación del canon de arrendamiento del inmueble arrendado que por menor valor del pactado en este contrato, haga la Oficina de Registro de Arrendamientos competente y que tal renuncia la hace a favor del ARRENDADOR, ya que conoce que éste ha realizado ingentes gastos en la adecuación del inmueble objeto del presente contrato

CLAUSULA NOVENA:- SOBRE EL DEPOSITO EN GARANTIA: En este mismo acto entrega EL ARRENDATARIO al ARRENDADOR, para garantizar la devolución de la OFICINA, objeto de éste contrato, en las mismas condiciones en que las recibe, la cantidad de **US \$ 1.800.00 (UN MIL OCHOSCIENTOS SETENTA Y DOS) CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**, valor que equivale a dos cánones de arrendamiento. Este valor será devuelto en su totalidad o en parte si, a juicio del ARRENDADOR, no tuviere daños o cambios de ninguna naturaleza que deban ser cubiertos con dicho valor. El depósito en garantía no será para cubrir mensualidades atrasadas, simplemente es depósito en garantía

Cdla. Kennedy Norte. Calle Eugenio Almazan y Miguel H. Alcívar. Edif. Inrapallo piso 3 ofi 2
(593) 04 - 512-0028 - 512-0229

info@cedenocabanilla.com - www.cedenocabanilla.com

QUITAYAQUI - ECUADOR

4



ARRENDATARIO deberán ser hechas en forma inmediata a la aparición del daño. Se realizarán copias materiales iguales a los originales.

CLAUSULA DECIMA QUINTA:- SOBRE LA ENTREGA DE LA PROPIEDAD AL FINALIZAR EL CONTRATO: EL ARRENDATARIO se compromete a entregar la PROPIEDAD pintada; tal cual como la recibió y todas las piezas sanitarias y demás que constan en este Contrato.

CLAUSULA DECIMA SEXTA.- SOBRE LA MEJORA DE LA PROPIEDAD: EL ARRENDATARIO podrá realizar mejoras en la PROPIEDAD, tan sólo previa autorización del ARRENDADOR, entendiéndose que si dicha mejora es conocida y autorizada por el ARRENDADOR, los gastos ocasionados serán de cuenta exclusiva del ARRENDATARIO. Cualquier adecuación permanente que durante el arrendamiento efectúe el ARRENDATARIO, no podrá ser retirada al momento del cese del contrato, sea por terminación legal del mismo, o por cualquier caso determinado en este contrato o por la Ley al menos que el retiro fuere pedido por escrito por el ARRENDADOR. EL ARRENDATARIO no podrá reclamar o exigir se lo indemnice o pague el valor de las mejoras en la propiedad.

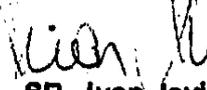
Las partes contratantes ratifican el contenido íntegro de este contrato de arrendamiento y para constancia de lo cual suscriben por triplicado en la ciudad de Guayaquil, a los 13 días del mes de Agosto del año 2012.

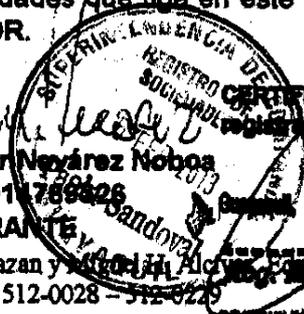

Sr. Hector Enrique Cabezas Durand
C.I. 0905936423

ARRENDADOR


Sr. Ricardo Antonio Nevarez Ponce
C.I. # 0913525705
URBAFIX S.A.
RUC: 0992472324001
ARRENDATARIO

Yo, JUAN JAVIER NEVAREZ NOBOA, me constituyo en GARANTE SOLIDARIO por las obligaciones contraídas por el ARRENDATARIO la Empresa URBAFIX S.A. representada legalmente por su gerente General el SR. RICARDO ANTONIO NEVAREZ PONCE, en todas las cláusulas de este contrato a favor del ARRENDADOR, que provienen del presente contrato renunciando al beneficio de orden y exclusión y me constituyo deudor de todas las obligaciones, indemnizaciones y penalidades de este contrato, subsistiendo esta garantía durante todo el tiempo de este contrato y aún cuando se haya vencido el plazo o su prórroga mientras no se haya cumplido todas las obligaciones, indemnizaciones y penalidades que rige en este contrato y el cumplimiento del mismo a entera satisfacción del ARRENDADOR.


SR. Juan Javier Nevarez Noboa
C.I. # 0911788226
GARANTE

Cdla. Kennedy Norte. Calle Eugenio Almazan y 
(593) 04 - 512-0028 - 512-0229

info@cedenocabañilla.com - www.cedenocabañilla.com
GUAYAS QUITA DOR

CERTIFICO: Que este contrato ha sido registrado en esta fecha con No. 6555

13 AGO 2012

SECRETARIO JESADO TERCERO



CLAUSULA NOVENA:- ESTADO DEL INMUEBLE: EL ARRENDATARIO declara que recibe el inmueble antes mencionado en perfecto estado y a su entera satisfacción, quedando como equipos del mismo:

INVENTARIO DE LA PROPIEDAD: ADENDUM Adjunto. Además quedan en perfectas condiciones de uso y servicios higiénicos de igual manera en perfectas condiciones de uso, obligándose al ARRENDATARIO, a entregarlo en las mismas condiciones que los recibe, así como a pagar todas las reparaciones por daños o pérdidas que existan en el inmueble, salvo el deterioro producido por el normal y cuidadoso uso y goce del mismo. No obstante lo anterior, cualquier mejora que se haga en el inmueble con autorización del ARRENDADOR, quedará en beneficio de éste, no teniendo el ARRENDADOR que realizar ningún reembolso por dicho concepto.

CLAUSULA DECIMA:- El servicio de Energía Eléctrica para obtenerlo, deberá EL ARRENDATARIO, solicitar el respectivo medidor en la empresa correspondiente. Respecto al servicio de Agua Potable a partir de la fecha del presente contrato será a cargo del ARRENDATARIO, debiendo cancelar los valores que corresponden durante el tiempo que ocupe el inmueble e incluso cuando haya procedido a desocupar el mismo y que aparezcan planillas correspondientes a los meses en que el inmueble estaba ocupado por el ARRENDATARIO.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA:- Es de absoluta responsabilidad del ARRENDATARIO, el mantener los permisos correspondientes al negocio debidamente actualizados, de tal forma que ninguna sanción de la autoridad competente impida el pago de los cánones mensuales o la normal entrega del inmueble al finalizar el plazo del contrato. No obstante lo anterior, si la sanción o clausura de la oficina, por parte de la autoridad competente, impide la devolución de la oficina arrendada, el ARRENDATARIO, expresamente se obliga a cancelar el canon mensual pactado hasta que pueda ser entregado el inmueble, al ARRENDADOR, en las condiciones acordadas en este instrumento.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: PROHIBICION DE SUBARRENDAR.- Queda expresamente prohibido a la ARRENDATARIA el subarrendamiento del inmueble bajo ninguna condición o circunstancia salvo autorización expresa y por escrito del ARRENDADOR. En caso de subarriendo, el ARRENDADOR podrá solicitar la terminación del presente contrato antes del plazo estipulado.

CLAUSULA DECIMA TERCERA:- RESPONSABILIDAD DE DAÑOS: EL ARRENDATARIO no se hace responsable de los daños estructurales o de instalaciones internas de la PROPIEDAD causada por fuerza mayor, caso fortuito o por defectos de la construcción de la PROPIEDAD arrendada.

CLAUSULA DECIMA CUARTA:- SOBRE AVISOS Y EJECUCIONES DE DAÑOS: Si se ocasionaren los daños que se mencionan en la cláusula NOVENA, el ARRENDATARIO deberá informar sobre el particular al ARRENDADOR. Una vez avisado por escrito acerca de los daños que tuviere que reparar, y si el ARRENDADOR no enviare a reparar el daño, el ARRENDATARIO quedará en libertad de ejecutar los trabajos de reparación o daños y descontar el valor del costo de las siguientes mensualidades. EL ARRENDATARIO también tendrá que informar de inmediato y por escrito el ARRENDADOR de todos los daños que hubiere en la PROPIEDAD y cuya reparación sea por cuenta del ARRENDATARIO. Todas las reparaciones que ejecute directamente el

Cdla. Kennedy Norte. Calle Eugenio Almazan y Miguel H. Alcívar. Edif. Inrapallo piso 3 ofi 2.
(593) 04 - 512-0028 - 512-0229

info@cedenocabanilla.com - www.cedenocabanilla.com
GUAYAQUIL-ECUADOR