



Guayaquil, Marzo 28 del 2013

Señores

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Ciudad

De mis consideraciones;

Por el presente, autorizo a la Sra. NANCY GISELLA QUIIJE PIZA con cédula No. 0910426212 para que realice en la Superintendencia de Compañías los trámites necesarios para la actualización de datos de mi representada DISEÑOS ARQUITECTONICOS PERKINS EASTMAN S.A., cuyo expediente es el No. 132922

Por su atención, agradezco

Atentamente

Dennisce Robelno G.

Dennisse María Robalino González

C.I. 0924597453

VICEPRESIDENTE EJECUTIVO

Diseños Arquitectónicos Perkins Eastman

Notario Vigésima Sexta de Guayaquil, De conformidad con la facultad que me concede el numeral 9 del artículo 18 de la Ley Notarial, D.C.Y FE que la firma y rúbrica que antecede es similar a la de la cédula que me fué presentada y devuelta al interesado, la misma que corresponde a: DENNISSE MARIA
ROBALINO GONZALEZ - GUAYAGUIL, ECU

de nacionalidad ECUATORIANA port ⁵⁵⁸ de la
cédula de CIUDADANIA número 09.24.597453
Quito, - 3 ABR. 2013 MIDDLE EAST

NORTH AMERICA
BOSTON, MA
CHARLOTTE, NC
CHICAGO, IL

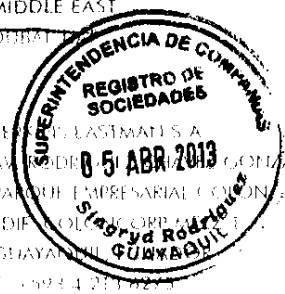
conformidad
 neral e del
 e la firma y
 o la que
 o, la misma
 WASHINGTON, DC
 ARIA
 SOUTH AMERICA
 CUMAGUI, LTD

ASIA de la
MADRID 1992
4597453

MIDDLE EAST



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



3959



CONTRATO ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE

Conste por el presente instrumento privado un contrato de arrendamiento de bien inmueble que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

PRIMERA.- OTORGANTES:

Por una parte la compañía COLONCORP S.A., representada por el Ing. MORICE DASSUM AIVAS, en su calidad de GERENTE GENERAL, que para todos los efectos legales del presente contrato se llamará simplemente "LA ARRENDADORA" y, por otra la compañía DISEÑO ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A., representada por el señor STEPHEN FORNERIS, parte a la que en adelante y para los efectos legales del presente contrato será llamada "LA ARRENDATARIA"

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

LA ARRENDADORA, es propietaria de la oficina M001, de 156.02 metros cuadrados, del Edificio Colontorp, Etapa III, del Parque Empresarial Colón, con dos estacionamientos de 12,50 metros cuadrados de construcción. La Urbanización Ciudad Colón, está ubicada al norte de la ciudad de Guayaquil, frente a la Av. Rodríguez Chávez González, entre las Urbanizaciones Urdesa Norte y Urdenor, Parroquia Tarquí.

TERCERA.- OBJETO DEL CONTRATO:

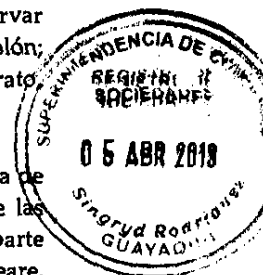
Con los antecedentes expuestos, LA ARRENDADORA, da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, los inmuebles de su propiedad, descritos en el literal a) de la cláusula de antecedentes, esto es: la oficina M001 de 156,02 metros cuadrados con dos estacionamientos, que declara recibir en buen estado y a satisfacción.

CUARTA.- DESTINO:

El arrendamiento de los inmuebles da el derecho a la compañía DISEÑO ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A., a usar para las actividades del giro ordinario de su negocio, esto es para Oficinas, operaciones administrativas y comerciales y similares, sin limitación alguno de: la oficina y estacionamientos, durante el plazo de duración del presente contrato con acceso a todos los servicios a los que tiene derecho, incluyendo el uso del sistema de aire acondicionado central.

La compañía DISEÑO ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A., se obliga a observar estrictamente el reglamento interno de copropiedad del Edificio, y del Parque Empresarial Colón, y de todas las reformas que se produjeren en el mismo, durante la vigencia del presente contrato, el reglamento interno pasa a formar parte del presente contrato de arrendamiento.

Las partes expresamente se obligan a cumplir las normas legales y reglamentarias en materia de arrendamiento que fueren exigibles a cada una de ellas. Cada parte será responsable de las violaciones o incumplimiento de tales normas o disposiciones legales y dará derecho a la parte afectada para cobrar a la otra, indemnización de daños y perjuicios, inclusive y si lo deseara, dar terminado legalmente este contrato, con las consecuencias que de ello se deriven.



11



QUINTA.- ENTREGA- RECEPCION DEL INMUEBLE ARRENDADO:

La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, declara haber recibido los inmuebles a su entera satisfacción para lo cual se firmará un acta de entrega de la oficina, detallado en el Anexo I, que se adjunta al presente contrato como documento habilitante del mismo.

La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, se compromete a devolver la oficina y estacionamientos en las mismas condiciones que son recibidas salvo el desgaste propio del uso, la oficina deberá estar pintada si fuere necesario a la fecha de restitución de las mismas.

SEXTA.- MANTENIMIENTO Y REPARACIONES:

La compañía **DISEÑO ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, se obliga a conservar la oficina y estacionamientos objeto de este arrendamiento, será de su cuenta las reposiciones o reparaciones necesarias cuando sufre daño o deterioro por su descuido, negligencia o de las personas que estén bajo su dependencia.

El incumplimiento de esta obligación dará lugar a las sanciones que establezca el reglamento de copropiedad.

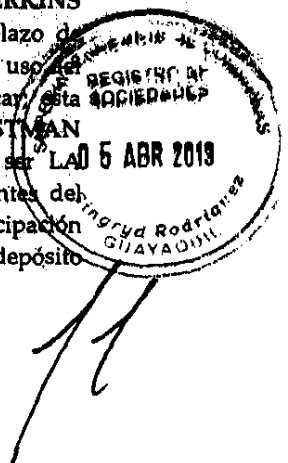
Los daños estructurales de la oficina y estacionamientos son de cargo de LA ARRENDADORA.

SEPTIMA.- PLAZO Y VIGENCIA.-

El plazo de vigencia del presente contrato es de **TRES AÑOS**, contados a partir Desde el 3 de Enero del 2012, hasta el 3 de Enero del 2015; sin embargo el plazo del presente contrato pudiere ser renovable por otro período igual y sucesivo si ninguna de las partes manifiesta a la otra su decisión de dar por terminado el contrato, al vencimiento del presente contrato.

La comunicación de: prórroga del contrato, o terminación de este contrato por vencimiento del plazo deberá hacerse por escrito. La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, se obliga a desocupar y entregar los inmuebles arrendados en las mismas condiciones que las recibió, en la fecha de vencimiento del plazo del contrato principal o de la prórroga.

En caso de terminación anticipada al plazo de vigencia del presente contrato, por parte de LA ARRENDATARIA, esto es, la compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, se deberá notificar por escrito a LA ARRENDADORA, con un plazo de anticipación de **SEIS MESES**, a la fecha de terminación del contrato. La Arrendadora hará uso del depósito en garantía en calidad de indemnización, lo cual declara conocer y aceptar, esta indemnización no libera a la compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, de los valores que cubre el mencionado depósito en garantía. En caso de ser LA ARRENDADORA, quien de por terminado anticipadamente el presente contrato antes del vencimiento del contrato, deberá notificar a LA ARRENDATARIA con seis meses de anticipación y con igual multa para EL ARRENDADOR, y, se devolverá a LA ARRENDATARIA, el depósito en garantía una vez revisadas las condiciones en que se recibe la oficina.





EL ARRENDADOR, autoriza a la compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, que desde la fecha de la firma de este contrato está facultado para comenzar adecuar las oficinas y que el canon de arrendamiento y vigencia de este contrato corren desde el 3 de Enero del 2012.

OCTAVA.- PROHIBICIONES:

Se prohíbe expresamente a La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, subarrendar en todo o en parte la oficina, y estacionamientos, objeto de este arrendamiento, y/o ceder, los derechos que le corresponden por este contrato. Consecuentemente cualquier convenio que celebre en contra de esta prohibición expresa será nulo sin ningún valor y dará derecho a la arrendadora para dar por terminado el presente contrato de arrendamiento.

NOVENA.- MEJORAS:

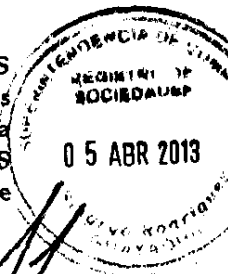
Todas las mejoras necesarias que La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, haga en los inmuebles objeto de este contrato, requerirán de autorización previa de la arrendadora, será soportada con carta de aceptación y conocimiento de los trabajos a realizarse, la falta de este documento, será considerado como una negativa. Las mejoras autorizadas por la arrendadora y que no pudiesen ser removidas, quedarán en beneficio exclusivamente de la arrendadora.

DECIMA.- CANÓN DE ARRENDAMIENTO:

El canon de arrendamiento mensual que La compañía **DISEÑO ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, se compromete pagar por la oficina y los dos estacionamientos objeto de este contrato, la suma de DOS MIL QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO 28 /100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD\$2.534,28) más IVA de acuerdo con la legislación vigente; la Arrendataria adicionalmente ha solicitado seis estacionamientos adicionales que estarán ubicados en la explanada de estacionamientos de la Etapa III, de Parque Empresarial Colón, el costo de cada estacionamiento es de US\$ 85,00 por cada estacionamiento, este rubro de US\$ 510,00 también será sumado al canon de arrendamiento, el mismo que da un valor total de US\$3,044.28 (TRES MIL CUARENTA Y CUATRO CON 28/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA). El canon de arrendamiento, será incrementado anualmente durante el plazo de vigencia del presente contrato, en consideración al índice inflacionario del Ecuador, reportado por el Banco Central del Ecuador.

El canon de Arrendamiento, durante el plazo de vigencia del mismo será cancelado exclusivamente en dólares de los Estados Unidos de América, aunque el Gobierno Nacional fije otra moneda de circulación oficial en el Ecuador. A la renovación del plazo de vigencia del presente contrato, se estipulará un incremento, de acuerdo al índice inflacionario del Ecuador, reportado por el Banco Central del Ecuador.

El canon mensual de arrendamiento será pagado por La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, a la arrendadora por mensualidades adelantadas hasta durante los primeros cinco días hábiles de cada mes, la factura correspondiente será entregada en las mismas oficinas de La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, durante los cinco primeros días hábiles de cada mes.





Se deja expresa constancia que el canon mensual acordada por las partes se ha fijado de acuerdo a la estimación justa hecha por las partes en consideración a las necesidades de La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, Caso que la oficina de inquilinato fije como canon un valor inferior al pactado en este contrato, las partes convienen no tomar en cuenta dicha fijación y La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, renuncia expresamente a reclamar repetición de pagos en exceso.

UNDÉCIMA.- DEPÓSITO GARANTÍA:

Al momento de la suscripción del presente contrato, La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, entrega a LA ARRENDADORA la cantidad de US\$ 3,044.28 (TRES MIL CUARENTA Y CUATRO CON 28/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), equivalente a un cánón de arrendamiento del valor de las oficinas, como depósito en garantía, con el objeto de respaldar con dicho valor cualquier reparación o reposición comprobados de daños que sufrieren la oficina y estacionamientos materia de este contrato imputables a La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, también para garantizar el pago de los consumos de luz, agua, teléfono y expensas, la arrendadora queda autorizada por La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, a través del presente contrato, para disponer del referido depósito, solo en caso de incumplimientos probados.

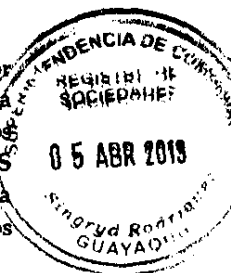
Este depósito será devuelto sin ninguna fórmula de juicio a La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, una vez que la arrendadora realice la inspección de la oficina y estacionamientos objeto de este contrato y constate que no hay reparaciones que realizar por daños ocasionados por negligencia o descuido imputables a La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.** Si luego de efectuar las reparaciones locativas y de cancelarse las últimas planillas por los servicios de luz, agua, teléfono y expensas, en caso de que no hayan sido pagadas por la arrendataria, y generadas durante la vigencia del presente contrato, quedase un remanente a favor de La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, este será devuelto.

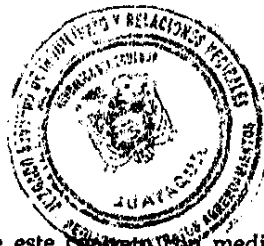
Se deja expresa constancia que el depósito antes indicado no servirá en ningún caso para cancelar pensiones de arrendamiento que se encuentren impagas o decurriendo.

DUODÉCIMA.- MORA:

Como las partes han convenido que las pensiones de arrendamiento sean pagadas por adelantado y hasta dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, posterior a la entrega de la factura correspondiente, las partes declaran que la falta de pago íntegro, dentro de los primeros veinte hábiles días del mes, se considera mora, por lo tanto La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, pagará a la arrendadora el interés de la tasa activa referencial publicado por el Banco Central del Ecuador para operaciones en dólares de los Estados Unidos de América, por los días que dure la falta de pago oportuno.

En caso de retardo en la entrega de la oficina al vencimiento del contrato de arrendamiento, La compañía **DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A.**, cancelará a la Arrendadora, el valor correspondiente al último canon de arrendamiento y expensas de mantenimiento hasta la recepción definitiva de las oficinas objeto de este contrato de arrendamiento.





DÉCIMA TERCERA.-CONSUMOS:

La arrendadora entrega las oficinas materia de este contrato con medidor de agua potable, comprometiéndose La compañía DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS EASTMAN S.A., a cancelar los valores de estos servicios y de luz, así como de las expensas de mantenimiento del edificio y de la Urbanización Ciudad Colón, Etapa III Parque Empresarial Colón, que se generen durante la vigencia del presente contrato.

DÉCIMA CUARTA.- JURISDICCION

Las partes convienen irrevocablemente que en caso de surgir diferencias del presente contrato, realizarán los mejores esfuerzos directos para buscar y encontrar una solución mutuamente aceptable. Sin embargo para el caso en el cual la divergencia no pueda ser resuelta por mutuo acuerdo entre ellas, las partes renuncian fuero y domicilio y determinan que las controversias se someterán a la resolución en derecho de los jueces árbitros de la Cámara de Comercio de Guayaquil de conformidad con las disposiciones de la Ley de Arbitraje y Mediación. El tribunal deberá resolver en derecho y estará conformado por tres árbitros, uno elegido por la arrendadora, otro por la arrendataria y el tercero elegido entre estos dos previamente determinados. En caso de que uno o varios de los referidos árbitros no sea elegido oportunamente, se los elegirá mediante sorteo de la nómina de árbitros el Centro de Mediación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Las partes se ratifican en todo lo expuesto y firman en unidad de acto en original y dos copias de igual tenor en la ciudad de Guayaquil al 3 día del mes de Enero del año 2012.

p. COLONCORP S.A.

p. DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS PERKINS
EASTMAN S.A.,
RUC: 0992593873001


ING. MORICE DASSUM AIVAS
GERENTE GENERAL


STEPHEN FORNERIS
GERENTE GENERAL



Razon.- Lo enmendado vale. COLONCORP S.A. 



11

YO AB. EDUARDO FALQUEZ AYALA. NOTARIO TITULAR SEPTIMO DEL CANTON GUAYAQUIL. REPUBLICA DEL ECUADOR, De conformidad con la facultad que me concede el numeral noveno del Artículo dieciocho de la Ley Notarial vigente, DOY FE. Que la firma y rubrica que antecede es similar a la *ced. y pasap.* que me fue presentada y devuelta al intercedido, la misma que corresponde *Mr. Hovick Jassum Joray*

Stephen Fornes -
Identificado con *cedula y pasaporte #*
Nº 3434230 y 83732571 -
Guayaquil, *mayo 20 del 2012* -



Ef
Ab. EDUARDO FALQUEZ AYALA
NOTARIO SEPTIMO DEL
CANTON GUAYAQUIL



CERTIFICO: que este contrato ha sido registrado en esta fecha con el *nº 3959*
Guayaquil: 24 MAY 2012

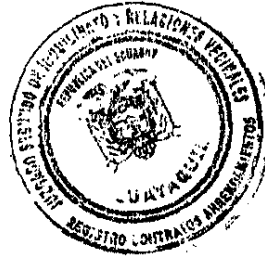


AL: Filermis Mendoza de Cruz
S.E. CIR. E. AYALA
ABADO SEGUNDO DE INMOBILIARIA Y RELACIONES VIGENCIALES DE GUAY



Anexo #1

Acabados de Oficina 001 Mezzanine Edif. Colongcorp



Pisos

Ninguno

Cielo falso

Planchas de Armstrong formato 60x60 biselada, estructura metálica importada.

Paredes

Empastadas y pintadas color Crema marfil color directo marca Supremo

Puertas

MDF tamboradas, enchapadas lamina natural lacadas color natural. Con panelado mixto con vidrio esmerilado.

Inst. Sanitarias

2 baterías de baños con 1 inodoro y 1 lavamanos cada uno.

Grifería tipo presmatic.

Inst. eléctricas, voz y datos

Lámparas de 60x60 tubos 4x40w

Tubería EMT empotrada

Panel de distribución telefónica cable UTP cap. 8 pares telefónicos.

1 Timbre.

Inst. climatización

1 Unidad de 60000BTU marca LG con sus respectivos ductos, difusores, retorno y termostato.



Handwritten signature