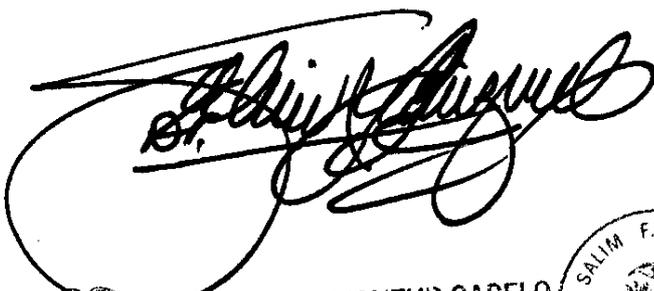
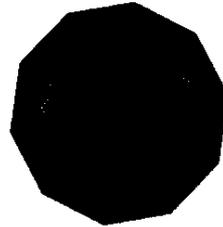


NOTARIA DUODECIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.- DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA: De conformidad con el numeral 9no. Del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que las firmas y rubricas estampadas en este documento, corresponde al Señor **SALAZAR ARRARTE FERNANDO JOSE RAMON**, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA **SASETAF S.A** siendo las mismas que utilizan en todos sus actos públicos y privados y similares a la de su Cédula de Identidad No. 090888632-8 que me presenta y en copia que se adjuntan. Guayaquil, Dieciocho de Diciembre del Dos mil Doce.- **EL NOTARIO** 



DR. SALIM F. MANZUR CAPELO
Notario Duodécimo
GUAYAQUIL



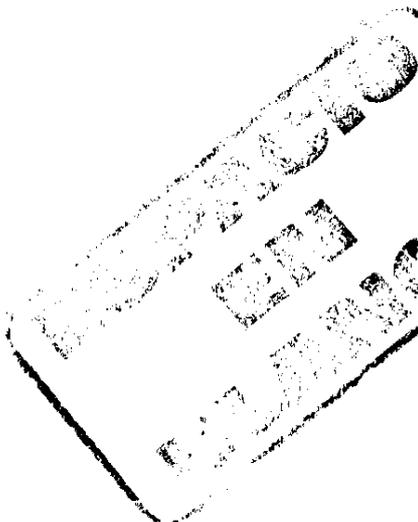
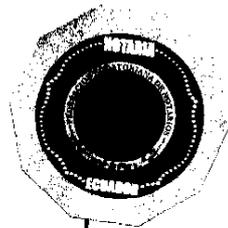


Esta página corresponde al Reconocimiento de firmas de los Señores Cueva Sánchez Robayo Nelly Elizabeth y Salazar Arrarte Fernando Jose Ramon en Contrato de Arrendamiento

NOTARIA DUODECIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL.- DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA: De conformidad con el numeral 9no. Del Artículo 18 de la Ley Notarial, DOY FE: Que las firmas y rubricas estampadas en este documento, corresponden a los Señores **SANCHEZ ROBAYO NELLY ELIZABETH**, EN CALIDAD DE GERENTE DE LA COMPAÑIA INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA; Y, **SALAZAR ARRARTE FERNANDO JOSE RAMON**, EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA **SASETAF S.A** siendo las mismas que utilizan en todos sus actos públicos y privados y similares a la de sus Cédulas de identidad Nos. 090601436-0 y, 090888632-8 que me presenta y en copia que se adjuntan. Guayaquil, Dieciocho de Diciembre del Dos mil Doce.- **EL NOTARIO** *h*



DR. SALIM F. MANZUR CAPELO
Notario Duodécimo
GUAYAQUIL



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



En Guayaquil, al **01 de JULIO del 2012**, comparecen a suscribir el presente contrato de arrendamiento, por una parte, la compañía **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.** Debidamente representada por (el) la señora **Nelly Sánchez Robayo de Buchelli**, en su calidad de Gerente y representante legal, conforme consta en la copia de su nombramiento que se adjunta como habilitante al presente contrato, parte a quien en adelante y para efectos del presente acuerdo, se la identificará como el "**ARRENDADOR**"; y, por otra parte, **SASETAF S. A.**, debidamente representada por el señor **FERNANDO JOSE RAMON SALAZAR ARRARTE** en su calidad de Gerente General, con cédula de ciudadanía No. **090888632-8**, parte a la que en adelante y para efectos del presente contrato se denominará como el "**ARRENDATARIO**" o el "**INQUILINO**".

"**LAS PARTES**" será la mención conjunta que se haga del **ARRENDADOR** y el **ARRENDATARIO**.

CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTES.-

1.1.- El **ARRENDADOR** es una compañía ecuatoriana cuyo objeto social es realizar toda clase de actividades comerciales no prohibidas por la ley, entre las cuales se encuentra la de arrendar los bienes de su propiedad y dedicarse al negocio inmobiliario en general.

1.2.- El **ARRENDADOR**, es propietario del inmueble ubicado en **VICTOR MANUEL RENDON 600 Y ESCOBEDO**, de esta ciudad de Guayaquil, en adelante, "**EL INMUEBLE**" debidamente habilitado para suscribir el presente contrato conforme lo dispuesto en la Ley de Inquilinato.

1.3.- El **ARRENDATARIO**, una vez inspeccionado y constatado el estado del bien, tiene el interés de alquilar un inmueble con los términos y condiciones aquí previstos y declara encontrarse en plena capacidad económica y solvencia suficiente para cancelar puntualmente los cánones aquí estipulados.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO.-

2.1.- El **ARRENDADOR** da en arrendamiento al **INQUILINO**, sin limitación alguna al uso y goce que no sean aquellas aquí previstas, del inmueble ubicado en **VICTOR MANUEL RENDON 600 Y ESCOBEDO** consistente en **OFICINA 402**. Ubicado en **PLANTA ALTA**.

2.2.- El **ARRENDATARIO** manifiesta que recibe el bien inmueble materia del presente contrato en perfecto estado y en las condiciones descritas en el Anexo 1 y conforme lo prescrito en el artículo 3 de la Ley de Inquilinato. Este Anexo contiene toda documentación impresa y fotográfica que deberá ser numerada de manera secuencial y firmada por las partes.

CLÁUSULA TERCERA: OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-

En virtud del presente contrato El **ARRENDADOR** se obliga a:

3.1.- Permitir al **ARRENDATARIO** el goce del bien inmueble arrendado y librarlo de toda turbación e impedimento de gozar del mismo, siempre y cuando el **ARRENDATARIO** cumpla con lo convenido en el presente Contrato.

En caso de que para mantener el buen estado del inmueble, en lo relativo a las reparaciones necesarias del inmueble, éstas deban realizarse durante el arrendamiento, el



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

ARRENDADOR notificará por escrito al ARRENDATARIO con una anticipación de 30 días al inicio de las reparaciones a fin de evitarle cualquier perjuicio o perturbación en el uso y goce del bien.

3.2.- Mantener el inmueble en buen estado y realizar las reparaciones necesarias propias del ARRENDADOR. Las reparaciones locativas y las demás previstas en la ley, imputables al ARRENDATARIO, correrán por cuenta y cargo de éste.

CLÁUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-

4.1.- Pagar puntualmente las pensiones locativas. En caso de falta de pago (total o parcial) o mora en el pago de dos pensiones locativas el presente contrato terminará, sin derecho a reclamo alguno por parte del ARRENDATARIO, y sin perjuicio a la obligación del ARRENDATARIO de la cancelación de las pensiones locativas más daños y perjuicios. El atraso en el pago de una pensión locativa generará el máximo interés legal por mora.

El ARRENDATARIO no está autorizado a suspender el pago, sea total o parcial, de las pensiones locativas, por cualquier divergencia presentada con el ARRENDADOR. En caso de que ello ocurriera, estará obligado a acogerse a la consignación judicial de esos valores, caso contrario no podrá alegar que su retraso es justificado por la mora del ARRENDADOR. La consignación deberá equivaler a la totalidad de la pensión locativa.

4.2.- Evitar que se produzcan en el inmueble una o más algazaras o reyertas, entendiéndose por algazara o reyerta todo aquello que constituya perturbación de la tranquilidad de los vecinos, tales como la emisión de sonidos que perturben el trabajo de los vecinos, emisión de olores que perturbe la buena convivencia producto del mal cuidado en el tratamiento de víveres o animales o cambio en el destino o uso del inmueble.

La falta de esta obligación generará la terminación anticipada del contrato, sin reclamo alguno por parte del ARRENDATARIO.

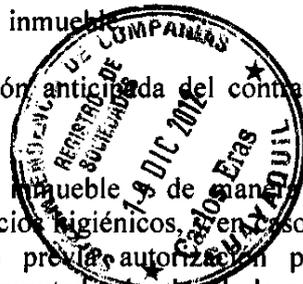
4.3.- Evitar que se produzca cualquier daño al inmueble de manera especial a las instalaciones de agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos. En caso de que esto se produzca, proceder a su inmediata reparación previa autorización por escrito del ARRENDADOR. Dicha reparación no podrá ser imputada al valor de la pensión locativa, así como tampoco todo gasto en el que incurra el ARRENDATARIO de mejoras o reparaciones locativas.

En caso de que no cumpliera con esta obligación, el contrato podrá terminarse por anticipado, sin perjuicio del derecho del ARRENDADOR previsto en el artículo 7 y 30 de la Ley de Inquilinato, y sin derecho a reclamo alguno por parte del ARRENDATARIO.

4.4.- No subarrendar, ceder o tolerar la ocupación de terceros en el inmueble, sin la autorización del ARRENDADOR y, en general, evitar todo traspaso de sus derechos a terceros, sea este respecto de la totalidad o parte del inmueble.

El incumplimiento de lo anterior da lugar a la terminación anticipada del contrato, sin reclamo alguno por parte del ARRENDATARIO.

4.5.- No realizar ninguna obra, reparación, adecuación o instalación sin la autorización por escrito del ARRENDADOR. Cualquier violación a esta obligación dará lugar a la terminación anticipada del presente contrato sin derecho a reclamo alguno por parte del ARRENDATARIO.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

expiración del mismo, el contrato se entenderá renovado en todas sus partes hasta por un año más. Vencido este año, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado en cualquier momento, previo desahucio, conforme a lo estipulado en el artículo 33 de la Ley de Inquilinato.

CLÁUSULA SÉPTIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN ANTICIPADA.-

El presente contrato de arrendamiento podrá darse por terminado de manera unilateral y, como efecto de ello, exigirse la desocupación y entrega del inmueble arrendado antes de vencido el plazo pactado en la cláusula que antecede, cuando se cumpliera alguna de las causas enlistadas en el artículo 30 de la Ley de Inquilinato.-

CLÁUSULA OCTAVA: PRECIO Y FORMA DE PAGO.-

8.1.- El precio pactado por las partes de común acuerdo como canon mensual de arrendamiento del inmueble materia del presente contrato es de **(\$120,00) CIENTO VEINTE con 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** Más IVA.

El arrendatario se hará cargo del pago **(\$50.00) CINCUENTA con 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** mensuales correspondientes a las **ALICUOTAS**.

8.2.- El pago deberá efectuarse dentro de los 10 primeros días hábiles de cada mes.

8.3.- El pago se realizará en efectivo o cobro mediante cheque en moneda de curso legal.

8.4. El cánon de arrendamiento pactado variará una vez por año, considerando el incremento previsto en la Ley.

CLÁUSULA NOVENA: MEJORAS.-

Todas las mejoras adicionales que desee realizar el ARRENDATARIO deberán contar con la aprobación escrita, ya sea vía fax, carta, correo electrónico, etc., por parte del ARRENDADOR y quedarán a favor de este, salvo aquellas que se pudieren remover sin deterioro alguno del inmueble.



CLÁUSULA DÉCIMA: SERVICIOS BÁSICOS.-

10.1.- El ARRENDATARIO acepta y se compromete a contratar y adquirir los medidores de los correspondientes servicios básicos, tales como energía eléctrica, agua potable, alcantarillado, telefonía y otros, lo que realizará a su nombre y bajo su responsabilidad. Por ende, asumirá los pagos de los consumos de dichos servicios, en caso de ya existir, de igual manera el ARRENDATARIO asumirá dichos pagos.

10.2.- Los impuestos prediales y demás impuestos o contribuciones de este tipo que deban cancelarse, serán cubiertos por el ARRENDADOR.

CLÁUSULA UNDÉCIMA: RESPONSABILIDAD Y ENCARGO.-

11.1.- Conforme al artículo 1916 del Código Civil, el ARRENDADOR no es responsable de los bienes que el ARRENDATARIO introduzca en el inmueble, por lo cual, la seguridad y protección de estos, es de exclusiva responsabilidad del ARRENDATARIO.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



11.2.- En caso de abandono del inmueble por parte del ARRENDATARIO y encontrándose éste en mora de sus obligaciones, sin necesidad de requerimiento judicial o notarial, desde ya autoriza al ARRENDADOR a la retención de los bienes que se encuentran dentro del inmueble, de conformidad con el artículo 1883 del código civil.

11.3.- El ARRENDADOR podrá, mientras dure el encargo conferido en el numeral precedente, mantener en depósito dichos bienes en sus bodegas, a costas del ARRENDATARIO, debiendo comprometerse a devolver el remanente que pudiere resultar luego de la disposición de los bienes.

11.4.- El ARRENDADOR, a fin de dar fe pública del estado del inmueble, mediante la presencia de un notario, levantará el correspondiente inventario de bienes del ARRENDATARIO, así como la constancia del abandono del inmueble y el correspondiente estado del inmueble al momento de ingresar al mismo y la circunstancia de ser necesaria o no el cambio de seguridades en el ingreso del inmueble.

11.5.- Desde ya queda autorizado el ARRENDADOR para contratar los servicios de un perito debidamente calificado, encargado de realizar el avalúo de los bienes del ARRENDATARIO, dicho avalúo servirá de referencia para la posterior disposición de dichos bienes. A la deuda del ARRENDATARIO se incluirán los honorarios del perito, los honorarios del notario, los gastos por el traslado, cambio de seguridades y depósito.

11.6.- En caso de existir un remanente a favor del ARRENDATARIO, siempre que el ARRENDATARIO se encuentre en mora en el cobro de dichos valores, estos podrán ser consignados en un juzgado competente de la ciudad de Guayaquil.

CLÁUSULA DUODÉCIMA: CAMBIO DE DIVISAS.-

12.1.- En caso que, por actos de autoridad o por cualquier otro motivo, se resuelva el cambio de la moneda de circulación actual, a nivel nacional, el presente contrato adoptará automáticamente dicha moneda.

12.2.- En caso que dicha adopción afectare económicamente el contrato, volviéndolo gravoso para alguna de las PARTES, estas buscarán reajustar el equilibrio.

12.3.- Si las PARTES en un plazo no mayor a dos meses contados a partir del cambio de la divisa, no logran llegar a un acuerdo, el presente contrato terminará sin derecho a reclamo alguno de ninguna de las PARTES, y sin derecho a cobrar la garantía entregada, salvo la ocurrencia de uno o alguno de los casos aquí previstos para la disposición de la garantía.

CLAUSULA DÉCIMO TERCERA: GARANTIA Y EJECUCIÓN DE GARANTIA

13.1.- Como garantía para el pago de las reparaciones que pudieren efectuarse en el inmueble arrendado a la finalización de este contrato, así como para garantizar los pagos de los servicios públicos instalados y que pudieran hallarse pendientes de cancelación, el ARRENDADOR recibe el depósito por la cantidad de **(\$340.00) TRESCIENTOS CUARENTA con 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**. Este monto no será imputable al pago del Canon Mensual de Arrendamiento, el mismo que queda obligado el ARRENDADOR a devolver al ARRENDATARIO al término del presente contrato una vez que se haya verificado el pago de todos los servicios y que no existan daños en el inmueble que pudieran ser imputables al ARRENDATARIO, y que no provengan del normal deterioro por el uso que se le da al bien arrendado.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: JURISDICCION Y TRÁMITE.-

15.1.- Las partes convienen que toda controversia o diferencia que se derive de este Contrato o que guarde relación con el mismo, se someterá a la jurisdicción ordinaria y se resolverá a través de los Jueces de Inquilinato y Relaciones Vecinales de la Corte Provincial de Justicia de Guayaquil, de acuerdo a la Ley de Inquilinato.

Las acciones sobre inquilinato se tramitarán en Juicio Verbal Sumario.

CLAUSULA DECIMA QUINTA: RATIFICACION:

16.1.- Los comparecientes se afirman y ratifican en cada uno de los términos convenidos en el presente contrato por haber sido hechos de conformidad con sus respectivos intereses.

Para constancia de lo aquí acordado, suscriben las partes, en tres ejemplares de igual tenor y validez.

EI ARRENDADOR

EI ARRENDATARIO


Nelly Sánchez de Buchelli
INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.


SASETAF S. A.
FERNANDO SALAZAR ARRARTE
C. C. 090888632-8

