

Guayaquil, septiembre 11 del 2013

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad. -



De mi consideración:

Yo, **YU JA MOU CHANG** con C.I.# 1712701828, representante legal de compañía **RIVASMATZA S.A.** con RUC # 0992805129001 y Expediente # 167583 autorizo a la Ing. **SEYRA ELIZABETH MOGRO BASURTO** con C.I.# 1310201940 a realizar la **Actualización de Información General y Solicitar Clave de Acceso**

DIRECCION DOMICILIARIA: Urb. Puerto Azul Cond. Torres del Edén
Depto. 109-A

PROVINCIA-CIUDAD: Guayas-Guayaquil
CORREO ELECTRÓNICO: alogistica@rivasmatza.com
marco76mou@hotmail.com

TELÉFONO: 042992626
CELULAR: 0993233482

Agradeciendo de antemano por la gestión brindada.

Atentamente,

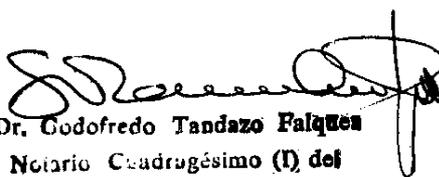

SR. YU JA MOU CHANG
GERENTE GENERAL

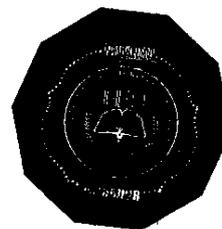


No. 2013 - 09 - 01 - 40 - D2634

DOCTOR GODOFREDO VIRGILIO TANDAZO FALQUEZ,
NOTARIO CUADRAGÉSIMO (I) DEL CANTÓN
GUAYAQUIL: DOY FE: Que la firma y rúbrica del señor
YU JA MOU CHANG, portador de la cedula de identidad número:
171270182 - 8, fueron estampada en mi presencia, y es similar a la que
consta en este documento, cuya copia se acompaña, de acuerdo al
artículo # 18, numeral 9 de la Ley Notarial.- Guayaquil, 24 de
Septiembre del 2013.- **EL NOTARIO.-**




Dr. Godofredo Tandazo Falquez
Notario Cuadragésimo (I) del
Cantón Guayaquil





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de guayaquil, al segundo día del mes de enero del año 2019, se celebra el siguiente contrato de arriendo, por una parte el señor **ORLANDO ALFONSO ESPINOZA ZAMBRANO**, por sus propios derechos y por los derechos que representa de la compañía **PRODUCTOS MARINOS ECUATORIANOS INDUSTRIALIZADOS ORVIPESA S.A.**, en su calidad de representante legal de la misma, a quien en adelante y para efectos de este instrumento, se le podrá denominar **EL ARRENDADOR** u **ORVIPESA S.A.**, y por otra parte el señor **YU JA MOU CHANG** por sus propios derechos y por los derechos que representa de la compañía **RIVASMATZA S.A.** en calidad de Gerente General de la compañía respectivamente, a quien en adelante se le denominara **LA ARRENDATARIA**, al tenor de las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- ANTECEDENTES: La Compañía **PRODUCTOS MARINOS ECUATORIANOS INDUSTRIALIZADOS ORVIPESA S.A.**, es propietaria de una planta industrial de elaboración y procesamiento de productos del mar como la pesca blanca y mariscos en general, así como actividades conexas como bodegaje de químico, insumos, accesorios y equipos de limpieza, la cual esta ubicada en el kilómetro dieciséis y medio de la vía a la costa, cantón Chongón, provincia del Guayas; se deja expresada constancia de que dicho local cuenta con todos los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable.

SEGUNDA.- ARRENDAMIENTO: Con los antecedentes expuestos **EL ARRENDADOR**, da en arrendamiento a favor de **LA ARRENDATARIA**, dicha planta Industrial denominada **ORVIPESA S.A.**, con todas sus maquinas e implementos y dotada de los permisos como son Permiso Uso de suelo, Impuesto 1.5X1000, Permiso cuerpo de bomberos, Permiso de Salud al día, que permiten su utilización como planta procesadora de productos del mar, y **LA ARRENDATARIA** declara que acepta y recibe en arrendamiento la planta indicada, con las adecuaciones e instalaciones destinadas a su utilización y uso de acuerdo inventario adjunto, quedando establecido que las bodegas que se encuentran atrás de las instalaciones, mas el área del frente de la planta del lado derecho ocupada con materiales teniendo uso de la entrada y salida de la planta para ingresar a las bodegas de **ORVIPESA S.A.**, En ningún caso funcionarios de **ORVIPESA S.A.**, tendrán injerencia en procesos productivos de **LA ARRENDATARIA** y no podrá divulgar a terceros o utilizar directa o indirectamente datos o aplicaciones técnicas o de proceso empleadas por la **ARRENDATARIA** que son de su absoluta responsabilidad en la planta objeto de este contrato. Como parte integral de la planta a cargo de **LA ARRENDATARIA** e incluidas en este contrato se entenderán también las siguientes instalaciones:

- 1) Cocina
- 2) Comedor de personal
- 3) Comedor de ejecutivos
- 4) Bodega de materiales y químicos para la planta
- 5) Vestidores de damas y servicios en sus respectivas adecuaciones
- 6) Vestidores de caballeros y servicios en sus respectivas adecuaciones
- 7) Oficina primer piso alto parte delantera.
- 8) Dos líneas telefónicas
- 9) Dos bombas de agua con su respectivo tanque
- 10) Cuarenta coches de once pisos para las cámaras
- 11) Diez mesas de acero inoxidable



- 12) Un caldero de 30HP
- 13) Un auto clave, y tres carretas acero inoxidable para el mismo
- 14) Dos contenedores 40 pies en perfectas condiciones con compresores de 7HP
- 15) Un contenedor que hay que reparar
- 16) Cámara No. 1 con un compresor de 10HP
- 17) Cámara No. 2 con dos compresores de 10HP
- 18) Cámara No. 3 con dos compresores de 15HP y de 10HP
- 19) Cámara No.4 con dos compresores de 15HP y de 10HP
- 20) Cámara No. 5 un compresor de 15HP
- 21) Silo de hielo con compresor de 5HP
- 22) Una central para la planta No. 1 de 10HP
- 23) Una central para la planta No. 2 de 10HP
- 24) Una central para la planta No. 3 10HP
- 25) Una central para área del proceso de pescado interior de 3 HP
- 26) Una unidad completa de 22 ½ HP totalmente nueva

Los compresores de las cámaras trabajan con freon 404, estando en perfectas condiciones. Según se refleja los activos descritos en este detalle de instalaciones y según la evaluación técnica que refleje el estado de cada uno de los equipos descritos con anterioridad.

TERCERA: ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO.- LA ARRENDATARIA declara que recibe el local antes mencionado, en perfecto estado y a su entera satisfacción y que el mismo cuenta con todos los requisitos que exige la ley de inquilinato, obligándose LA ARRENDATARIA a entregarlo en las mismas condiciones que lo recibe, o pagar todas las reparaciones de los daños y pérdidas que cause; salvo el deterioro producido por el normal y cuidadoso goce y uso del mismo.

Por ser el bien inmueble que se alquila una planta industrial la misma que se utiliza para la elaboración y exportación de productos del mar, LA ARRENDATARIA se obliga además y en forma especial a:

1. Conservar la integridad interna de las paredes, techos pisos, pavimentos, tumbados y cañerías;
2. Como además el pago de las obligaciones que se presenten por el funcionamiento de la planta, como es el canon de arrendamiento de la planta, cuerpo de bomberos, teléfono, agua potable, luz eléctrica, como son al municipio, tasa de habilitación, pago de permisos y predios municipales, permiso de funcionamiento de salud, todo lo concerniente a tasas que se tengan que cancelar por el uso de la planta, y la seguridad de la planta, y el producto que se procesa en la planta será responsabilidad de LA ARRENDATARIA.
- 3.- Pagar puntualmente el agua potable, luz eléctrica, teléfono. Si LA ARRENDATARIA fuera responsable de los daños ocasionados en el inmueble arrendado o en las instalaciones de la planta como cámaras frigoríficas, puertas de las cámaras, compresores o parte de los mismos de congelación, mantenimiento y sus respectivos motores de ventiladores como algún daño en el cableado y sus instalaciones, agua potable, luz eléctrica y servicios higiénicos; estará obligado de inmediato a la reparación de los mismos a su costo, no podrá hacerlos sin autorización de EL ARRENDADOR ni tampoco podrá subarrendar la planta o parte de ella.



Paralelamente **EL ARRENDADOR** se compromete a entregar la planta para que **LA ARRENDATARIA** haga sus adecuaciones de la planta de acuerdo a sus requerimientos en lo referente a cuartos fríos, compresores, cañerías, climatización del área de procesos, techos e instalaciones de agua, luz, teléfono, cámaras, alcantarillado e instalaciones sanitarias, etc. Los gastos de estas adecuaciones serán por cuenta de **LA ARRENDATARIA**. Igualmente a la entrega de la planta a **LA ARRENDATARIA**, todas las obligaciones de consumo de los servicios mencionados deben encontrarse al día por parte del **ARRENDADOR**.

EL ARRENDADOR, se compromete además a proveer de medidores de luz y agua que permitan separar los consumos efectuados por **LA ARRENDATARIA** de aquellos realizados por terceros si lo hubiera.

EL ARRENDADOR deberá garantizar que el área de ingreso a la planta incluyendo patio de maniobras se mantendrá libres de toda posibilidad de contaminación.

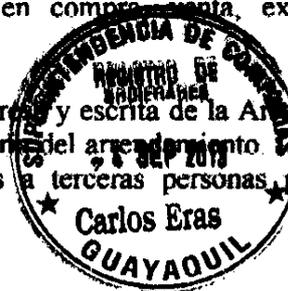
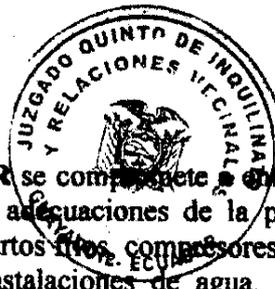
CUARTA: RESPONSABILIDAD DE LA ARRENDATARIA.- La Arrendataria recibe formalmente las instalaciones de la planta con todos sus equipos trabajando por lo tanto a partir del 2 de enero del 2012 es responsabilidad de la Arrendataria del buen funcionamiento de la planta.

QUINTA: OBJETO Y DESTINO DE LA COSA ARRENDADA - El local arrendado se destinara, únicamente y exclusivamente, para funcionamiento de la planta mencionada anteriormente en consecuencia, estará completamente prohibido que la arrendataria dé otra utilización. El incumplimiento de la presente cláusula, tendrá como efecto la terminación inmediata del contrato de arriendo y a la cancelación del canon de arrendamiento hasta la fecha de terminación del contrato.

Queda establecido que todo incidente que se suscitare por procesos de reclamos de proveedores, problemas con el personal y con cualquier otro inconveniente, será exclusivamente de **LA ARRENDATARIA**, no teniendo nada que ver ni ser responsable de la compañía **ORVIPESA S.A.**

Se deja establecido que la arrendataria tiene toda la responsabilidad referente a los negocios o actividades ilícitas penadas por la ley que realice dentro de las instalaciones de la planta antes mencionada, por lo tanto **ORVIPESA S.A.**, queda deslindada de toda responsabilidad por actuación ilícita de los empleados o ejecutivos de **LA ARRENDATARIA** que tuviere o pudiere tener en compra, venta, exportación e importación.

SEXTA: SUBARRENDAR.- Salvo autorización expresa y escrita de la Arrendadora, no podrá ser subarrendado el todo o parte del local, materia del arrendamiento. Los derechos del inquilino no podrán ser cedidos ni traspasados a terceras personas, por ninguna circunstancia o título.



SEPTIMA: PLAZO.- El plazo de este contrato es de un año a partir del 2 de enero del 2012. Si ninguna de las partes notificase por escrito con 30 días de anticipación su voluntad de dar por terminado este contrato al termino del mismo, se entenderá que queda renovado por un año mas, para tal efecto se establecerán de mutuo acuerdo las condiciones para la renovación de este contrato, quedándose comprometidas las partes a revisar el canon de arrendamiento anualmente.

LA ARRENDATARIA, deberá permitir la entrada a la planta industrial **ORVIPESA S.A.** para que **El ARRENDADOR** o un representante que el asigne previa notificación inspeccione las instalaciones físicas de la planta, pudiendo realizarse estas inspecciones semestralmente o en caso de requerimiento justificado.

En caso de que **El ARRENDADOR** decida vender la planta antes de la finalización del presente contrato, se consideraran las indemnizaciones del caso para **LA ARRENDATARIA**, las mismas que deberán considerar de manera proporcional el monto invertido por **LA ARRENDATARIA** en las adecuaciones realizadas y mencionadas anteriormente, descontando proporcionalmente el tiempo transcurrido de el contrato y conjuntamente con el arrendador llegar a un acuerdo sobre valores.

Si **LA ARRENDATARIA** decidiera dar por terminado este contrato antes del tiempo estipulado, las mejoras realizadas a la planta quedaran a favor de **EL ARRENDADOR**. En este caso **LA ARRENDATARIA** se compromete a entregar la planta con todos los pagos mencionados precedentemente incluyendo los meses que faltan hasta el término del contrato.

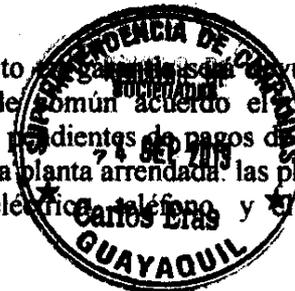
OCTAVA: CANON DE ARRENDAMIENTO.- El canon mensual a pagarse por el arrendamiento de la planta es la suma de **US\$7,500.00** (Siete mil quinientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) mas IVA, que serán cancelados en forma mensual durante los primeros cinco días de cada mes posterior a la entrega de la factura correspondiente y solo el recibo firmado por la Arrendadora o por la persona que el mismo autorice para el efecto será el único comprobante del pago respectivo y el incumplimiento del pago dará por terminado el contrato.

NOVENA: FORMA DE PAGO .- A la firma de este contrato **EL ARRENDADOR** recibe la suma de **US\$15,000.00** Quince Mil, 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) por deposito de garantía que será entregados a la firma de este contrato.

DECIMA: DEPOSITO EN GARANTIA.-El depósito de garantía será devuelto a **LA ARRENDATARIA** una vez que haya terminado de común acuerdo el contrato de arrendamiento y al haber cancelado todas las planillas pendientes de pagos de consumos. Por consumos realizados durante el tiempo que ocupe la planta arrendada, las planillas que tiene que cancelar son las de agua potable, luz eléctrica, teléfono y el canon de arrendamiento.

En caso de que hubiera reparaciones que efectuar en la planta por daños que se hubieran ocasionado durante su ocupación **EL ARRENDADOR** podrá usar este deposito para efectuar las reparaciones que fueren necesarias.

Si luego de efectuar las reparaciones respectivas, quedase un saldo a favor de **LA ARRENDATARIA** este sobrante será devuelto a **LA ARRENDATARIA**, y en caso de



que el depósito no cubriere los gastos a efectuarse, **EL ARRENDADOR** tiene derecho a exigir a **LA ARRENDATARIA** el pago de estos valores siendo debidamente recibidos los recibos de pago.

El depósito en garantía no podrá ser utilizado para el pago de pensión de arrendamiento alguno. En caso de que la planta se entregara en el estado en que se recibió y a satisfacción de **EL ARRENDADOR** y todas las planillas de consumo realizadas en el tiempo en que **LA ARRENDATARIA** ocupo la planta estén completamente canceladas, **EL ARRENDADOR** devolverá el depósito en garantía en su totalidad a **LA ARRENDATARIA**.

Cabe indicar que el valor del depósito no esta sujeto a cobro de intereses bancarios. Cuando la planta este en perfectas condiciones y recibida satisfactoriamente por el Arrendador será devuelto el depósito de garantía a la Arrendataria siempre y cuando no haya que hacer alguna reparación.

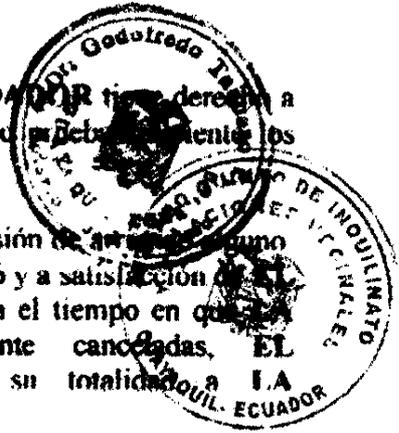
UNDECIMA: OBLIGACIONES DE PAGO.- El valor de canon de arrendamiento, consumo de luz eléctrica, agua, teléfono, predios, tasas municipales de funcionamiento, permiso de salud, cuerpo de bomberos, arrendamiento de la planta, seguridad y mas gastos que genere la planta será por cuenta de **LA ARRENDATARIA** quien se obliga a pagar planillas y gastos que demande el correcto funcionamiento de la planta como son estos gastos mensuales. Si **LA ARRENDATARIA** incurrieren en el atraso de dos meses vencidos en el pago de los rubros mencionados o diera mal uso comprobado de las instalaciones de la planta que es determinado en este contrato de arrendamiento, queda automáticamente terminado este contrato y **LA ARRENDATARIA** tendrá que pagar los meses que resta del contrato.

DECIMA SEGUNDA MEJORAS.- Las mejoras hechas en la planta para el uso de esta, entendiéndose que son mejoras que se hacen para el uso y mantenimiento de la planta sean de características desmontables quedan para beneficio de **EL ARRENDADOR**, y las móviles quedan a beneficio de **LA ARRENDATARIA** luego de concluido el periodo contractual.

DECIMA TERCERA: OPCION DE COMPRA DE LA PLANTA.- Por medio de este instrumento, **EL ARRENDADOR** se obliga a garantizar la primera opción de compra a **RIVASMATZA S.A.** o a sus asociados a un valor de mercado a ser determinado al momento de optar por esta opción por un mínimo de dos empresas especializadas en avalúos de este tipo de propiedades.

DECIMA CUARTA.- NATURALEZA DE LOS SERVICIOS QUE SE PRESTEN.- El representante legal del Arrendador, deja expresa constancia de que con ocasión de la ejecución del presente contrato, su personal de control, será contratado única y exclusivamente con personal propio o subcontratado de manera directa, independiente y autónoma por su representada, por lo que la Arrendataria, **Carlos Bras** respecto al mismo obligación alguna ni vinculos laborales de ninguna naturaleza.

DECIMA QUINTA.- Las partes señalan como domicilio a la ciudad de Guayaquil y se somete al trámite de ley que prevé para cuestiones de arrendamiento e inquilinato y a la vez jurisdicción de los jueces competentes con sede en la ciudad de Guayaquil en la vía verbal sumaria. En el caso de utilización de parte de **EL ARRENDADOR** de información



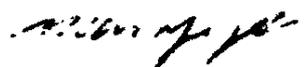
NO AUTORIZADA referente al proceso de producción de **LA ARRENDATARIA** se contemplaran igualmente las vías legales respectivas.

Para constancia y en señal de aceptación de todo lo expuesto, las partes suscriben este instrumento, en original y tres copias, en la ciudad de Guayaquil, al 2 de enero del 2012.

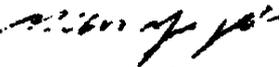
La Arrendadora
**PRODUCTOS MARINOS ECUATORIANOS
INDUSTRIALIZADOS ORVIPESA S.A.**


**Orlando A. Espinoza Zambrano
GERENTE GENERAL
C.C. 1200535365**

La Arrendataria
RIVASMATZA S.A.


**Yu Ja Mou Chang
GERENTE GENERAL
C.C.No. 1712701828**

Yo, José Eduardo Arellano Caicedo, **GARANTES SOLIDARIO** de la Arrendataria a favor de la Arrendadora, por todas las obligaciones y convenciones contraídas por este contrato, es decir mientras perduren las obligaciones por la relación contractual de arrendamiento y hasta su completa extinción. La presente garantía se extiende hasta que se opere la desocupación y entrega del inmueble arrendado. Guayaquil, 2 de enero del 2012.


**Yu Ja Mou Chang
C.C.No. 1712701828**



CEBOLIC: Que este contrato ha sido registrado
en el libro con el No. **0096**
Guayaquil
**SECRETARÍA DE INQUILINATO Y
RELACIONES VECINALES DE GUAYAQUIL**
**Carlos Eras
GUAYAQUIL**