

Guayaquil, 02 de Septiembre del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

REF. EXPEDIENTE No. 170228

Yo, Yeni Moreira Mendoza con C.I. No. 0911818334, por los derechos que represento de la compañía JUBELISCA S.A., en mi calidad de Presidente y como tal representante legal de la misma, por ausencia temporal de la Gerente General, a través de la presente autorizo a la señorita Xiomara Guzmán Bultrón con C. I 092653288-8, a la ACTUALIZACION DE DATOS, y de ser necesario solicitar la clave según corresponda de la antes mencionada empresa.

Sin otro particular por el momento.

Atentamente,


Yeni Marisol Moreira Mendoza
Presidente
JUBELISCA S.A



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento un Contrato de Arrendamiento de bien inmueble, que se celebra de conformidad a las siguientes cláusulas y declaraciones:

CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-

El presente Contrato se celebra entre la Benemérita Sociedad de Beneficencia de Señoras de Guayaquil, debidamente representada por su Vicepresidenta Sra. María Rosa Viver de Costa, en calidad de Arrendadora, parte a la cual en adelante se podrá llamar "LA ARRENDADORA" y por otra la Ab. Eufemia Araceli Coello Moreira, a quién en lo sucesivo se podrá denominar como "EL ARRENDATARIO" o "INQUILINO"

Comparece además el Ab. Sebastián Arturo Contreras Vera, para los efectos que más adelante se determinan.

CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

La Benemérita Sociedad de Beneficencia de Señoras de Guayaquil, es propietaria del bien inmueble consistente en la Oficina No. 2-B del Edificio ubicado en las calles Baquerizo Moreno No. 916 y Victor Manuel Rendón, Segundo Piso, Oficina B.

El inmueble consta de: Un área de 46.00 m². Un Servicio Higiénico.

CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO.-

Con los antecedentes expuestos, la Benemérita Sociedad de Beneficencia de Señoras de Guayaquil tiene a bien dar en arrendamiento el inmueble de su propiedad consistente en la Oficina No. 2-B a favor de la Ab. Eufemia Araceli Coello Moreira, quien declara que acepta por así convertir a sus intereses.

CLAUSULA CUARTA: DECLARACION.-

El arrendatario declara que recibe el inmueble objeto de este contrato en perfecto estado y a su entera satisfacción, obligándose a efectuar las reparaciones de todo cuanto durante la tenencia del bien sufiere daños.

En caso de pérdida, rotura o deterioro de cualquiera de los accesorios propios de la instalación de agua potable, luz eléctrica, servicios higiénicos, puertas de madera, chapas, ventanas, baldosas de piso, puertas con vidrio, anaqueles, pintura, etc., que por su acción natural o por acción del tiempo, EL ARRENDATARIO, se compromete a reemplazarlos con otro u otros de la misma calidad y clase, o en caso contrario deberá pagarle a EL ARRENDADOR en dinero efectivo y de contado, el valor que tales accesorios tengan en el comercio de la ciudad al momento de la restitución de la cosa arrendada.

Todo tipo de mejoras que se realicen en el bien arrendado y que no puedan ser retiradas sin causar detrimento del mismo, quedará en beneficio del inmueble, sin que dé lugar a reconocimiento o pago de indemnización de especie alguna a favor del Arrendatario. Las mejoras que se pretendan llevar a cabo, deberán contar con el consentimiento expreso de la Arrendadora.

El Arrendatario será también responsable de los daños que ocasionaren él, sus familiares, dependientes, clientes y visitas en general, a las áreas comunes del edificio donde se encuentra el bien que ha sido entregado en arrendamiento, el arrendatario estará obligado de inmediato a la reparación de los mismos.

CLAUSULA QUINTA: DESTINO DEL INMUEBLE.-

La Oficina No. 2-B que se arrienda por medio de este contrato está destinada exclusivamente a Oficina Jurídica. Darle otro destino distinto como reuniones sociales, políticas o de naturaleza externa al objeto de este instrumento será causal de terminación del Contrato, de conformidad con el Art. 28 de la Ley de Inquilinato.



CLAUSULA SEXTA: PLAZO.-

El plazo de vigencia del presente contrato es de (1) un año, que se contará desde el **20 de Mayo del 2013**. Si 90 días antes de la terminación del plazo convenido ninguna de las partes comparecientes manifiesta su voluntad de dar por terminada la relación contractual, esta se renovará tácitamente y por un año más, conforme lo dispone la Ley de Inquilinato vigente, en los términos establecidos en el presente instrumento.

No obstante lo expuesto, el Arrendatario, con antelación de por lo menos 60 días a la fecha prevista de terminación del plazo convenido y con el expreso consentimiento de la Arrendadora, podrá dar por terminada la relación de arrendamiento sin lugar al pago o retención de valor alguno por concepto de indemnización.

En caso que ninguna de las partes manifieste su voluntad por escrito de dar por terminado el contrato de arrendamiento dentro del vencimiento del plazo pactado, en los términos de la Ley de Inquilinato, se entenderá automáticamente renovado el contrato con el aumento del 5% en el canon de arriendo mensual.

CLAUSULA SEPTIMA: CANON DE ARRENDAMIENTO.-

Las partes contratantes, de mutuo acuerdo y buena fe fijan como precio del arrendamiento, por el primer año del mismo, la cantidad de **USDS178,57 Dólares, más IVA** valor que el Arrendatario deberá pagar dentro de los 05 PRIMEROS DÍAS DE CADA MES.

Dado que el canon de arrendamiento se ha fijado de acuerdo a la estimación justa hecha por las partes contratantes, el Arrendatario renuncia expresamente a reclamar petición de pagos en exceso, en el evento de que la Oficina de Inquilinato fijara una renta menor a la pactada.

En cualquier caso en que el Arrendatario se convierte en injusto detentador del inmueble arrendado, sea por su negativa a desocupar y entregar la oficina a la terminación del plazo, por desahucio, o mandato judicial, deberá seguir pagando los valores que correspondieren a las pensiones vigentes hasta la completa desocupación y entrega del bien.

Correrán por cuenta del arrendatario las planillas de servicios básicos como son luz eléctrica, agua potable, teléfono y televisión por cable, para lo cual se comprometen a obtener con sus propios recursos el servicio que corresponda y el pago de las garantías ante las Instituciones, así mismo se obliga a cancelar y retirar el correspondiente medidor en caso de terminación por cualquier forma de este contrato. No existe beneficio alguno para la Institución por tales servicios, por lo tanto la responsabilidad por estar al día con el pago de los mismos es única y exclusiva del Arrendatario.

CLAUSULA OCTAVA: CUOTA DE MANTENIMIENTO.-

Dado que el Arrendatario encarga a la Arrendadora, Benemérita Sociedad de Beneficencia de Señoras de Guayaquil, la limpieza y el mantenimiento de todas las áreas o bienes comunes del edificio del que forma parte la oficina arrendada, tales como de corredores, escaleras, ascensores, etc. de las que el Arrendatario hace uso, en conjunto o comunitariamente con uno o más inquilinos del mismo edificio, autoriza a la Arrendadora para hacer el cálculo de las cuotas porcentuales en que deben distribuirse los gastos entre los arrendatarios en proporción a cada uno de los departamentos, oficinas y locales. En consecuencia, el Arrendatario se obliga a reembolsar mensualmente a la Arrendadora el valor que corresponde por el mantenimiento y limpieza, por la suma de **USDS30.00** valor que variará dependiendo del aumento del canon de arriendo o de los costos y gastos por el mantenimiento en los años siguientes.

El reembolso deberá hacerlo el Arrendatario simultáneamente con el pago de la pensión de alquiler, en caso contrario, los pagos que haga el Inquilino, primero deben imputarse al reembolso de cuota de mantenimiento y luego a la pensión conductiva del arrendamiento.

CLAUSULA NOVENA: PROHIBICIONES AL ARRENDATARIO.-

Le queda prohibido expresamente al Arrendatario:



- 9.1. Ceder a cualquier título el presente Contrato (Oneroso o Gratuito).
- 9.2. Subarrendar todo o parte del bien sin el expreso consentimiento de la Arrendadora.
- 9.3. Introducir o almacenar materiales inflamables o de fácil combustión; Antihigiénicos, que produzcan malos olores, pesos excesivos, y en general puedan significar cualquier tipo de peligro o amenaza, puedan causar molestias o daños a los demás ocupantes del inmueble que forma parte del entregado en arrendamiento.
- 9.4. Utilizar áreas comunes del inmueble para almacenar mercaderías, materiales de construcción y en general cualquier clase de objetos que obstruyan el paso.
- 9.5. Conservar plantas o animales (perros, gatos o cualquier otro animal doméstico) que pudieran ocasionar daños o detrimento en el inmueble arrendado, y en las áreas comunes (corredores, escaleras, ascensores entre otros).
- 9.6. Colocar o pintar letreros en la fachada, así como también cambiar el color de la pintura exterior e interior del inmueble.
- 9.7. Baldear los pisos al efectuar las tareas de limpieza del inmueble.
- 9.8. Instalar aparatos de Televisión, radios, equipos de sonido con volúmenes tales, que afecten la tranquilidad de los demás ocupantes del edificio.
- 9.9. Utilizar los servicios del personal de guardiania y limpieza del edificio en sus horas laborables, para actividades, trabajos, servicios particulares.
- 9.10. Instalar en el armario telefónico líneas sin autorización por escrito de la Arrendadora.

CLAUSULA DECIMA: PENAL.-

Si el Arrendatario no cumpliere con el plazo y cláusulas estipuladas en el presente contrato, pagará a la Arrendadora, el valor correspondiente a dos meses de arriendo.

CLAUSULA UNDÉCIMA: CLÁUSULA ESPECIAL.-

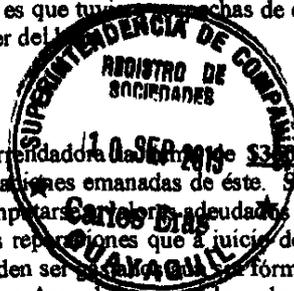
En caso que el Inquilino no desocupe el inmueble en el plazo que disponga el juez en el trámite de requerimiento, pagará el valor equivalente a un mes de pensión mensual por cada mes que continuase habitándolo hasta la total desocupación del mismo. Así como la indemnización de daños y perjuicios causados.

CLAUSULA DUODÉCIMA: DERECHO DE LA ARRENDADORA.-

La Arrendadora podrá realizar en cualquier tiempo inspecciones de tipo administrativo o pre – judicial, en el inmueble arrendado, por lo que desde ya le autoriza al Arrendatario para este efecto. Así mismo, podrá la Arrendadora realizar inspecciones judiciales, con rompimiento de cerraduras si es que tuviera manchas de que el inmueble está abandonado o desocupado y en este último evento podrá disponer del inmueble.

CLAUSULA DECIMO TERCERA: DEPÓSITO DE GARANTÍA.-

A la suscripción del presente contrato, el Arrendatario debe entregar a la Arrendadora **\$300.00** **Dólares como Depósito de Garantía**, para efectos de garantizar todas las obligaciones emanadas de éste. Sólo con el consentimiento expreso y por escrito de la Arrendadora, podrá tal valor imputarse a los adeudos por cánones y otros rubros, pues se preferirá que tal depósito sea utilizado para las reparaciones que a juicio de la Arrendadora necesitare la oficina después del arrendamiento. Tales valores pueden ser pagados por fórmula de juicio o intervención judicial y no se necesitará la conformidad del depositante o Arrendatario para hacerlo. El



valor en garantía será devuelto a la desocupación de la oficina siempre y cuando se lo haga en los términos del contrato.

El depósito en garantía se irá incrementado en la misma proporción en que se incremente la pensión de arrendamiento, debiéndose pagar el excedente junto con la primera pensión o canon reajustado periódicamente.

Si el depósito no fuere suficiente para cubrir las reparaciones pertinentes, podrá la Arrendadora exigir el pago de la diferencia al Arrendatario, contra la presentación de proforma, factura de adquisición de materiales y recibos de pago.

En el evento de causa judicial, no será necesario que la Arrendadora reclame tales valores por cuerda separada, pudiendo exigirse en cualquier estado del juicio o de su ejecución, para lo cual el Arrendatario acuerda irrevocablemente prorrogar las funciones del Juez, en caso de que la Arrendadora así lo decida.

CLAUSULA DECIMO CUARTA: GARANTIA SOLIDARIA.-

El Ab. Sebastián Arturo Contreras Vera, se constituye en garante solidario del Arrendatario a favor de la Arrendadora, por todas las obligaciones contraídas en mérito del presente contrato, incluyendo las modificaciones o renovaciones que se den al mismo en el futuro, para lo cual quedan autorizados por el garante los contratantes. Dada su calidad de garante declara no poder apelar de la sentencia en su contra hasta consignar las pensiones de arrendamiento adeudadas a la fecha de la sentencia, señalando para futuras citaciones o notificaciones el domicilio siguiente: Mucho Lote Mz. 2561 Villa 22.

CLAUSULA DECIMO QUINTA: JURISDICCION Y COMPETENCIA.-

Las divergencias o discrepancias, respecto de los términos y condiciones del presente contrato, así como su incumplimiento, se resolverán ante uno de los jueces de inquilinato de Guayaquil en el trámite verbal sumario. En todos los casos en que el Arrendatario motivare enjuiciamiento en su contra, deberán pagar los costos y honorarios del Abogado patrocinador o defensor de los derechos de la Arrendadora.

Para constancia de lo convenido, firman las partes intervinientes en Guayaquil al 20 de Mayo del 2013.

ARRENDADORA


Benemérita
Sociedad de Beneficencia de Señoras
Sra. María Rosa Viver de Costa
VICEPRESIDENTA

ARRENDATARIO


Ab. Eufemia Araceli Cuello Moreira
C.C. No. 091342423
Teléfono: 231033

GARANTE


Ab. Sebastián Arturo Contreras Vera
C.C. No. 0910760610
Teléfono: 2898350




Ab. Monserrat Baquerizo Yela
Secretaría Encargada Juzgado
Tercero Inquilinato del Guayas