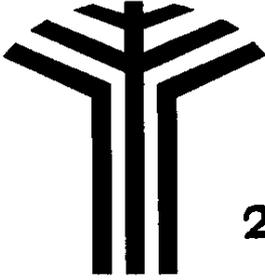


Fact #12057.

ecudad'arte s.a.



HOTEL ORO VERDE  
Avda. 9 de Octubre y García Moreno  
Teléfono: 2514207 • Casilla: 09-06-2442  
E-mail: ecuardart@interactive.net.ec  
Guayaquil - Ecuador

2013-09-01-22-D 846

Guayaquil, 01 marzo 2013

Sres.  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad. -

De mis consideraciones:

Por medio de la presente ECUAD'ARTE S.A., con RUC 0990558965001 autoriza al Sr. Miguel Herrera García con No. 091372400-1 para que realice el trámite de Actualización de Datos y Solicitud de Acceso y Declaración de Responsabilidad de la empresa en mención.

Atentamente,

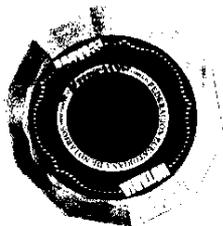


*M. Obrecht*

Magdalena Obrecht  
GERENTE GENERAL

NOTARIA VIGESIMA SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL  
DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA.  
De conformidad con lo dispuesto en el numeral 3 del Artículo 18 de la Ley Notarial vigente, DOY FE.- Que las firmas y rúbrica estampada en este documento corresponde a las del Señor: Magdalena Obrecht Poss.

Siendo la misma que consta en su Cédula de Ciudadanía No. 0907168835, que me Fueron exhibidas y que devolví a los interesados.  
Guayaquil, 01 MAR 2013



*Jorge Vernaza*  
Ab. Jorge Vernaza Quevedo  
Notario Vigésimo Segundo  
Del Cantón Guayaquil

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento, el Contrato de Arrendamiento de inmueble que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA:** Intervinientes: a) Como parte arrendadora la compañía HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER representada por su Gerente General señor Vasco v. Baselli; y, b) como parte arrendataria la compañía ECUAD'ARTE S.A. representada por su Gerente General señora Magdalena Obrecht de Hollaender.

**SEGUNDA:** Antecedentes.- a) ECUAD'ARTE S.A. es una compañía cuyo objeto principal es la venta de artesanías, antigüedades y cuadros de pinturas, y se encuentra interesada en arrendar un local de propiedad de HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER; b) La compañía HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER es propietaria del edificio donde funciona el Hotel Oro Verde, ubicado entre la Avenida Nueve de Octubre y las calles García Moreno y Hurtado de la ciudad de Guayaquil; en el referido inmueble se encuentra un local, ubicado en la planta baja del edificio donde funciona el Hotel de propiedad de la arrendadora.

**TERCERA:** Arrendamiento.- En vista de lo establecido en la cláusula anterior, HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER, propietaria del local ubicado en la planta baja del edificio donde funciona el Hotel Oro Verde, lo da en arrendamiento a favor de ECUAD'ARTE S.A. Por su parte, la arrendataria declara que acepta y recibe en arrendamiento el referido local con todo lo destinado a su uso y beneficio; además, la arrendataria declara que conoce el local y que el mismo cuenta con todos los requisitos que exige la Ley de Inquilinato.

**CUARTA:** Destino del Arriendo.- El local motivo de este contrato de arrendamiento será destinado exclusivamente a la venta de artesanías, antigüedades y cuadros de pinturas. Este es un derecho exclusivo y excluyente de toda otra finalidad, sin que pueda dársele uso distinto de lo convenido, bajo pena de rescisión del contrato, pues el arrendamiento es de carácter personalísimo.

**QUINTA:** Condiciones del local.- El local se lo entrega en perfectas condiciones de uso, en perfecto estado de conservación e higiene, comprometiéndose la inquilina a devolver lo que reciba y por lo mismo se obliga a conservarlo con diligencia y cuidado, en los términos exigidos por la ley y por lo tanto con el aseo y limpieza necesarios, y toda negligencia a este respecto dará derecho a la arrendadora para exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, y aún para pedir la terminación del presente contrato.





HOTEL ORO VERDE



GUAYAQUIL - ECUADOR



LEADING  
HOTELS



Los desperfectos y reparaciones que se pudieran producir en el local arrendado, son de cuenta exclusiva de la arrendataria, de cualquier naturaleza que éstos sean, inclusive las denominadas locativas, por lo que la arrendadora no está obligada a efectuar ninguna clase de reparación, considerándose en todo caso de que los daños ocasionados en el local o en sus instalaciones son de responsabilidad de la arrendataria, puesto que como ya se expresó, los recibe en perfectas condiciones de uso.

Se excluyen de la estipulación contenida en el segundo párrafo, todos aquellos desperfectos y reparaciones que se deban a fallas estructurales de la edificación; a desgaste de los equipos o materiales instalados o usados en la edificación del local; a la instalación de ellos, o a cualquier otra causa que sea propia de la edificación de la que forma parte el local dado en arrendamiento. En consecuencia, la arrendataria no responderá por los desperfectos y reparaciones excluidos, que correrán a cargo de la arrendadora.

**SEXTA: Servicio y Mantenimiento.-** La arrendadora se compromete a suministrar el servicio de aire acondicionado, durante el tiempo que la arrendataria atienda al público; los cargos por consumo de energía eléctrica originado en el funcionamiento de estos servicios serán pagados por la arrendataria, según lo establecido en el siguiente párrafo.

Para efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, sobre el consumo de energía eléctrica por el servicio de aire acondicionado que la arrendadora proporcionará a la arrendataria en el local arrendado, ~~el consumo mensual de energía eléctrica en el local arrendado será pagado por la arrendataria, según lo establecido en el siguiente párrafo.~~

~~El consumo mensual de energía eléctrica en el local arrendado será pagado por la arrendataria, según lo establecido en el siguiente párrafo.~~ aquí establecido será reajustado cada año.

En consecuencia, la arrendataria no asume ninguna otra obligación por dichos servicios. Queda claramente establecido que la presente estipulación no excluye las obligaciones constantes en la cláusula decimocuarta de este contrato, que trata de los servicios básicos.

Es obligación de la arrendadora dar el mantenimiento preventivo de los equipos de aire acondicionado de su propiedad, instalados en el local arrendado.

**SÉPTIMA: SUB-ARRIENDO Y CESIÓN DE DERECHOS.-** La arrendataria, salvo autorización expresa por escrito de la arrendadora, no puede ceder el derecho de arrendamiento en todo o en parte, o subarrendar de cualquier manera o magnitud el local arrendado. La violación a estas prohibiciones dará derecho para demandar la terminación de este contrato, más el pago de lo que hubiere lugar en derecho.



2



HOTEL ORO VERDE

★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

 LEADING  
HOTELS®



**OCTAVA:** Plazo.- [REDACTED] contrato es de un (1) año, estrictamente obligatorio para ambas partes a partir [REDACTED] lo tanto, el plazo contractual [REDACTED] por expresa y explícita disposición de las partes, en consideración a las circunstancias personalísimas de la arrendadora y de la inquilina, sin las cuales no hubiere sido posible convenir el presente contrato.

**NOVENA:** Prórroga del Plazo.- Si hasta treinta días antes de que venza el plazo de este contrato, una de las partes no notifica a la otra su intención de darlo por terminado a la fecha de vencimiento, se entenderá que este contrato queda automáticamente prorrogado; pero, para tal efecto y a partir de la fecha de vencimiento del plazo de este contrato, el canon mensual de arrendamiento se incrementará de la misma manera establecida en la cláusula décima, tomando como base el canon mensual del año inmediato anterior.

La misma regla se aplicará por cada año posterior a la fecha de vencimiento de este contrato.

**DECIMA:** [REDACTED] e Arrendamiento.- Las partes contratantes de mutuo acuerdo han fijado como canon mensual de arrendamiento la suma de [REDACTED] DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) [REDACTED] quedando expresamente establecido que el pago por concepto de impuestos a la renta es de cargo de la arrendataria.

Las pensiones serán pagaderas en mensualidades adelantadas. El canon de arrendamiento será reajustado cada año.

**UNDÉCIMA:** Cuidado del local arrendado.- La arrendataria se obliga expresamente a mantener la cosa arrendada en buen estado; es decir a hacer durante el arrendamiento todas las reparaciones, inclusive las locativas, no pudiendo en ningún momento alegar la mala calidad de la cosa arrendada.

Por lo tanto, las partes dejan expresa constancia de que la arrendadora no está obligada a pagar a la arrendataria el costo de las reparaciones indispensables no locativas que la arrendataria hiciera en la cosa arrendada.

Todas las mejoras que realice la inquilina, deberán contar siempre con la autorización de la arrendadora y quedarán a beneficio del inmueble, sin que el tiempo de terminación del contrato por su expiración o por cualquier otra causa determinada en este instrumento o en la ley, pueda exigir la arrendataria indemnización o reembolso alguno, conviniéndose además en que estas tampoco podrán ser retiradas por ningún concepto.





HOTEL ORO VERDE

★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR

 LEADING  
HOTELS



**DECIMO SEGUNDA: Servicios Adicionales.-** Cualquier servicio adicional que demande la actividad de la arrendataria, tales como vigilancia, mantenimiento, aseo, iluminación, decoración, etc., será de cuenta exclusiva de la arrendataria.

**DECIMO TERCERA: Servicios Básicos.-**

- 1) La arrendadora se compromete a instalar un medidor de energía eléctrica para uso exclusivo del local arrendado, cuyo consumo será pagado por la arrendataria.
- 2) Es de cuenta y riesgo de la arrendataria el obtener la (s) correspondiente (s) línea (s) telefónica (s) si la cree(n) necesaria (s), siendo su responsabilidad el cancelar los valores de las respectivas planillas extendidas por CNT, por el uso de dicha(s) línea (s) telefónica (s); y,
- 3) Por acuerdo expreso entre las partes, se conviene en que la arrendataria cancelará mensualmente los valores por concepto de consumo de agua que se emplee tanto en la refrigeración de aire acondicionado como en el servicio agua potable y mantenimiento de alcantarillado que genere el local alquilado, valores que serán calculados proporcionalmente.

**DECIMO CUARTA: Seguro.-** ECUAD'ARTE S.A. se compromete a mantener por su cuenta, con compañías de seguro legalmente establecidas en el país, los seguros de responsabilidad que garantizan los eventuales daños ocasionados a terceras personas, seguro de incendio, explosión u otras formas de destrucción, que protejan contra los mencionados riesgos, los bienes inmuebles y muebles de propiedad de la arrendadora.

Estos seguros se mantendrán vigentes hasta la fecha de duración del presente contrato de arrendamiento o al de sus renovaciones futuras.

**DECIMO QUINTA: Responsabilidad Laboral.-** Por tratarse de un contrato de arrendamiento, de naturaleza eminentemente civil, se deja bien aclarado que no existe ningún vínculo laboral entre los trabajadores y/o empleados de la arrendataria con la arrendadora, ni de los trabajadores y/o empleados de la arrendadora con la arrendataria; lo que significa que cada empresa responde exclusivamente de las obligaciones labores para con sus respectivos trabajadores y/o empleados, de cualquier índole que éstas sean.



4



**HOTEL ORO VERDE**  
★★★★★  
GUAYAQUIL - ECUADOR



**DECIMO SEXTA:** Domicilio, Jurisdicción y Competencia.- Las partes señalan de mutuo acuerdo como domicilio la ciudad de Guayaquil y se someten al trámite de ley que se prevé para cuestiones de arrendamiento e inquilinato y a la jurisdicción de los jueces componentes con sede en la ciudad de Guayaquil.

Para constancia de todo lo cual se firma este contrato en unidad de acto, en dos ejemplares de un mismo tenor y valor.- Guayaquil, 3 de julio del 2012.

**p. HOTEL ORO VERDE S.A. HOVER**  
**ARRENDADORA**

*Vasco V. Baselli*  
**VASCO V. BASELLI**  
**GERENTE GENERAL**

**P. ECUAD'ARTE S.A.**  
**ARRENDATARIA**

*M. Holländer*  
**MAGDALENA OBRECHT DE HOLLAENDER**  
**GERENTE GENERAL**

DR: HUMBERTO MOYA FLORES, Notario  
Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil,  
En Cumplimiento a lo que dispone el  
Art: 18 Numeral 3 de la Ley Notarial,  
Certifico que la Firma que Antecede  
Pertenece a: VASCO V. BASELLI  
Es la Misma que Consta en su Cédula de  
Ciudadanía No. 1219403410  
Guayaquil 02 ABR 2012

DR. HUMBERTO MOYA FLORES  
Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil

DR: HUMBERTO MOYA FLORES, Notario  
Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil,  
En Cumplimiento a lo que dispone el  
Art: 18 Numeral 3 de la Ley Notarial,  
Certifico que la Firma que Antecede  
Pertenece a: MAGDALENA OBRECHT DE HOLLAENDER  
Es la Misma que Consta en su Cédula de  
Ciudadanía No. 0907261333  
Guayaquil 02 ABR 2012

DR. HUMBERTO MOYA FLORES  
Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil

