1017

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Guayaquil, a 01 de Febrero del 2013, entre la compañía **SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA COMPANIA ANÓNIMA**, debidamente representada por el Abogado Enrique Torbay Lecaro, en su calidad de Gerente, a quién en adelante se denominará como LA ARRENDADORA; y, la compañía **Estudio Jurídico Empresarial Dr. Miguel Vernaza Requena & Asociados C. Ltda.**, debidamente representada por el Dr. Miguel Vernaza Quevedo, en su calidad de Gerente, a quien en adelante se denominará como LA ARRENDATARIA, convienen en celebrar el presente contrato de arrendamiento, bajo las cláusulas siguientes:

PRIMERA.- LA ARRENDADORA da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA, la **oficina No.107**, ubicada en el primer piso del edificio situado en Guayaquil, calle Pichincha #333 y A. Illingworth.

SEGUNDA.- LA ARRENDATARIA declara haber recibido en perfecto estado todos los bienes del local, consistentes en dos baños con escusado, lavamanos y espejo; división intermedia, tumbado, lámparas fluorescentes ventanales corredizos; y, puerta de ingreso de hierro.

TERCERA.- LA ARRENDATARIA se obliga á conservar la integridad de la oficina recibida corriendo de su cuenta las reparaciones de todo cuanto sufriere daños por su descuido o negligencia o por parte de sus visitantes, de las personas que se encuentren a su servicio o de terceros, igualmente se obliga a mantener todo en buen estado de servicio.

CUARTA. LA ARRENDATARIA conviene en no tener materiales o sustancias que puedan dar mala vecíndad u ocasíonar daños en el local arrendado y se obliga a mantener el local recibido en arrendamiento, 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.

QUINTA.- LA ARRENDATARIA, sin previa autorización por escrito de LA ARRENDADORA no podrá subarrendar en todo o parte del local que ha recibido en arrendamiento. Además se compromete a hacer uso del mismo como oficina, no pudiendo dársele el uso de vivienda, bodega, factoría, taller, ni en general cualquier uso que por su naturaleza genere ruidos, olores o visitas molestas para los vecinos. En caso de que LA ARRENDATARIA contraviniere a lo convenido en la presente cláusula, LA ARRENDADORA tendrá derecho a pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación y entrega del local arrendado.

SEXTA.- El plazo por el cual se estipula este contrato es de un año forzoso para ambas partes, plazo que correrá a partir del 1 de Febrero del 2013; si ninguna de ellas manifestare por escrito en forma legal, con anticipación de por lo menos dos meses al vencimiento, su voluntad de terminarlo, se entenderá renovado el presente contrato en todas sus partes por igual período y posteriores renovaciones. En consecuencia, mediante dicha notificación termina el contrato de arrendamiento al vencimiento del

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
13 MAY 2013
Luisa [illegible]
GUAYAQUIL

plazo o el de prórroga indicada. LA ARRENDATARIA se obliga a desocupar y entregar el local arrendado en las mismas condiciones que lo recibió.

SÉPTIMA.- El precio en el cual se pacta el arrendamiento es de US$350.00 mas IVA, el mismo que LA ARRENDATARIA deberá pagar por adelantado a LA ARRENDADORA, quien otorgará el correspondiente recibo firmado por ella o por la persona que ella mismo autorice para el efecto; este recibo será el único comprobante de pago. Si existiere alguna diferencia entre la pensión de arrendamiento del inmueble, libremente pactada y la fijada o que fijase la Oficina de Registro de Arrendamiento de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, las partes contratantes renuncian al reclamo de cualquier diferencia, así como a cualquier acción judicial. En caso de retraso en el pago por parte de EL ARRENDATARIO, el canon en mora se incrementará con el máximo interés más mora legal. El no pagó de dos meses seguidos por LA ARRENDATARIA implicará que ésta tácitamente da por terminado el contrato, y que deberá desocupar la oficina en un plazo no mayor de quince días corridos, caso contrario autoriza a LA ARRENDADORA a que la desocupe por su cuenta, renunciando LA ARRENDATARIA a cualquier reclamo presente o futuro por dicha desocupación, o por el ingreso de LA ARRENDADORA, aún en el caso de que para ello LA ARRENDADORA tuviera que recurrir a la violación del acceso o ingreso del local, renunciando igualmente LA ARRENDATARIA a cualquier daño, desperfecto o perdida que se pudiere producir en los bienes desalojados. En caso de renovarse este contrato, las partes acuerdan en incrementar el canon de arrendamiento en un porcentaje equivalente al cinco por ciento (5%), para cada renovación.
LA ARRENDATARIA entrega el equivalente a dos meses de arriendo $700.00, como garantía del pago de pintura y cualquier otra obligación económica que de este contrato surgiera y que no se hubieren satisfecho. El valor correspondiente a la garantía será entregado a EL ARRENDATARIO, al finalizar el contrato, una vez que se hayan realizado todas las reparaciones a que hubiere lugar.

OCTAVA.- Todas las mejoras que efectuare LA ARRENDATARIA durante la duración del presente contrato de arrendamiento, previa autorización escrita de la arrendadora, quedarán en beneficio de ésta, sin que al tiempo de terminar el contrato por su expiración o por cualquier otra causa determinada en este mismo contrato o en la ley, pueda exigir LA ARRENDATARIA se la indemnice en forma alguna.

NOVENA.- PAGO DE SERVICIOS.- Es de cuenta y cargo de LA ARRENDATARIA, el pago correspondiente del valor de los servicios de agua, energía eléctrica y las facturas de teléfono. **Además LA ARRENDATARIA pagará las expensas comunes directamente a la administración del edificio.**

DECIMA.- Toda acción judicial derivada del presente contrato, será ventilada en la vía verbal sumaria, ante los jueces respectivos; para cualquier citación o notificación judicial, o extrajudicial LA ARRENDATARIA señala como su domicilio, desde ahora su oficina ubicada en Pichincha #333 e Illingworth, piso 1ero, No. 107, de esta ciudad de Guayaquil.

Los contratantes se afirman en el contenido de todas y cada una de las cláusulas que anteceden, y para constancia firman el presente contrato en Guayaquil, al primer día del mes de Febrero del dos mil trece.

La Arrendadora
p. Sociedad Inmobiliaria Urbana C.A.

Ab. Enrique Torbay Lecaro
Gerente General
RUC# 0990033099001
CC.# 0900835588

p. Estudio Jurídico Empresarial Dr. Miguel Vernaza Requena & Asociados C. Ltda.
La Arrendataria

Dr. Miguel Vernaza Quevedo
Gerente
RUC# 0992669632001
CC.#090402619-2

Me constituyo fiador solidario de la compañía Estudio Jurídico Empresarial Dr. Miguel Vernaza Requena & Asociados C. Ltda. a favor de Sociedad Inmobiliaria Urbana C. A., por todas las obligaciones que ha contraído en el contrato de arrendamiento que antecede y me someto al Juez de Inquilinato ante quien fuere demandado en el juicio verbal sumario; renuncio domicilio y los beneficios de orden y excusión; así como cualquier ley o excepción que pudiera favorecerme. Dejo constancia de que esta garantía solidaria será por todo el tiempo que el inquilino permaneciere en el local arrendado, aún cuando se hubiere vencido el plazo estipulado; y aún mientras dure cualquier disputa de orden legal por este contrato entre los arriba firmantes. Desde ahora señalo como domicilio para cualquier citación o notificación judicial o extrajudicial en la oficina ubicada en Pichincha #333 e Illingworth, piso 1ero, No. 101, de esta ciudad de Guayaquil.
El Garante

Ab. Jorge Marcelo Vernaza Quevedo
CC# 090173268-5

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
03 MAY 2013
Luisa Grijalva
GUAYAQUIL

Certifico que este contrato ha sido Registrado en este Juzgado con el No. 1017
Guayaquil 08 FEB 2013
Ab. Andrés G. Machala Carchi
SECRETARIO (e)
JUZGADO QUINTO DE INQUILINATO Y RELACIONES VECINALES DE GUAYAQUIL