

PACHALVAR S.A.

Guayaquil, Febrero 04 del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
Ciudad.-

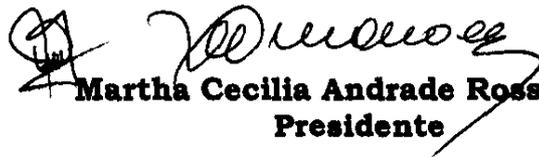
De mis consideraciones:

Martha Cecilia Andrade Rossignoli, por los derechos que represento en mi calidad de Presidente de la compañía **PACHALVAR S.A.** con número de expediente **70414**, por medio de la presente **AUTORIZO** al señor **JOSE GABRIEL CONCHA GARCES**, portador de la cédula de ciudadanía No. 092512540-3, para que a nombre de mi representada, realice todas las gestiones necesarias para la actualización de datos y obtención de la clave de acceso electrónico.

Por la atención brindada, quedo agradecido.

Atentamente,

PACHALVAR S.A.


Martha Cecilia Andrade Rossignoli.
Presidente



REPUBLICA DEL ECUADOR.- NOTARIA SEXTA DEL CANTON GUAYAQUIL.- Yo, Doctora **JENNY OYAGUE BELTRAN**, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, en ejercicio de la atribución que me confiere el Artículo dieciocho numeral nueve de la Ley Notarial vigente, **DOY FE:-** Que la firma y rúbrica que consta en el documento que antecede, es la misma estampada en la cedula de Ciudadanía número: **090435816-5** que me fue exhibida y corresponde al señora: **MARTHA CECILIA ANDRADE ROSSIGNOLI**, en calidad de Presidente de la **Compañía PACHALVAR S.A.-** Guayaquil, **Febrero 04 del 2.013.- LA NOTARIA.**

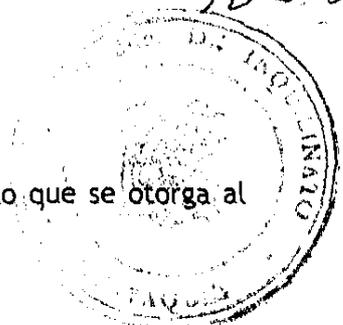



Dra. Jenny Oyague Beltrán
NOTARIA SEXTA DEL
CANTON GUAYAQUIL



1052

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Conste por el presente documento, un contrato de arrendamiento que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- COMPARECIENTES:

Comparecen a la celebración del presente contrato de arrendamiento, las siguientes partes:

- 1.1) El FIDEICOMISO SOROA S.A., a través de su representante legal, la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, empresa que a su vez se encuentra representada por su Apoderada Especial, la Ab. Diana Cordero Daccach, parte a la que para efectos del presente contrato se la podrá denominar simplemente como "EL ARRENDADOR", y;
- 1.2) La compañía PACHALVAR S.A., debidamente representada por su Presidente y representante legal, la señora Martha Andrade Rossignoli, empresa a la que para los mismos efectos se la podrá denominar simplemente como "LA ARRENDATARIA".

SEGUNDA.- ANTECEDENTES:

2.1) El FIDEICOMISO SOROA S.A., es propietario del inmueble compuesto de solar y edificación tipo edificio, que se levanta sobre el solar número quince de la manzana número ciento setenta uno de la Urbanización denominada "Cooperativa de Vivienda Consejo Provincial del Guayas", parroquia urbana Tarqui, en esta ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, con código catastral número treinta y tres - cero uno siete uno - cero uno cinco - cero - cero - cero (33-0171-015-0-0-0), y cuyos linderos y dimensiones son: NOR-ESTE: Área verde, con quince metros ochenta y seis centímetros; SUR-ESTE: Avenida Francisco de Orellana, con veinte metros ochenta centímetros más veinticuatro metros, más catorce metros noventa centímetros; NOR-OESTE: Solar número catorce, culdesac y estero salado con diecinueve metros con ochenta y cuatro centímetros más veinticinco metros cincuenta y nueve centímetros más siete metros noventa y ocho centímetros; SUR-OESTE: Solar número dieciséis, con dieciocho metros veinte centímetros, lo que hace un área o superficie total de para el terreno de SETECIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS. Sobre el solar antes descrito, se levanta una construcción tipo edificio, entre las que se destacan un subterráneo para parqueos, la planta baja con tres locales, y los cinco pisos altos con sus respectivas oficinas. Edificio, cuyo fin es el comercio.

2.2) El solar y la edificación descrita en el numeral anterior, fue incorporado al Régimen de Propiedad Horizontal, bajo la denominación de "Edificio Solar número quince de la manzana número ciento setenta uno de la Urbanización denominada "Cooperativa de Vivienda Consejo Provincial del Guayas", según consta de la Resolución de fecha veintiocho de noviembre de dos mil cinco, suscrita por el Alcalde de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, así como de la escritura pública de constitución de Régimen de Propiedad Horizontal del "Edificio Soroa S.A.", celebrada ante la Notaria Novena del cantón Guayaquil, Notaria Gloria Lecaro de Crespo, el cuatro de mayo del dos mil seis, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el cuatro de julio del dos mil seis.

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

2.3) Es voluntad del FIDEICOMISO SOROA S.A., entregar en arrendamiento a favor de la compañía PACHALVAR S.A., parte de los bienes inmuebles que corresponden a las alícuotas del "EDIFICIO SOROA S.A.", y que a continuación se detalla:

INMUEBLE	#	AREA UTIL M2	AREA COMUN M2	AREA TOTAL M2	% ALICUOTA	CODIGO CATASTRAL
PARQUEO	6	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-6
PARQUEO	7	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-7
PARQUEO	8	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-8
PARQUEO	9	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-9
PARQUEO	10	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-10
PARQUEO	11	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-11
PARQUEO	12	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-12
PARQUEO	13	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-13
PARQUEO	14	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-14
PARQUEO	15	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-15
PARQUEO	16	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-16
PARQUEO	17	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-17
PARQUEO	18	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-18
PARQUEO	19	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-19
PARQUEO	20	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-20
PARQUEO	21	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-21
PARQUEO	22	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-22
PARQUEO	23	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-23
PARQUEO	24	12,00	21,64	33,64	0,7976	33-0171-015-0-1-24
P.B. LOCAL	2	64,66	20,87	85,53	2,0281	33-0171-015-0-2-2
P.B. LOCAL	3	63,18	20,39	83,57	1,9817	33-0171-015-0-2-3
3.P. OFICINA	1	218,94	70,67	289,61	6,8674	33-0171-015-0-5-1
3.P. OFICINA	2	185,92	60,01	245,93	5,8317	33-0171-015-0-5-2
4.P. OFICINA	1	441,54	142,51	584,05	13,8494	33-0171-015-0-5-3
5.P. OFICINA	2	175,68	56,70	232,38	5,5104	33-0171-015-0-5-4

2.4) La compañía PACHALVAR S.A. está interesada en arrendar los 5 inmuebles detallados en el numeral anterior.

TERCERA.- ARRENDAMIENTO:

Con los antecedentes expuestos, el FIDEICOMISO SOROA S.A., a través de su representante legal, la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, empresa que a su vez se encuentra representada por su Apoderada Especial, la Ab. Diana Cordero Daccach, entrega en arrendamiento a favor de la



compañía PACHALVAR S.A., los inmuebles descritos en el numeral 2.3) de la cláusula segunda de este contrato.

CUARTA.- CANON DE ARRENDAMIENTO:

Las partes convienen en fijar de común acuerdo y de buena fe, como canon de arrendamiento, la cantidad que resulte equivalente al diez por ciento (10%) del canon de los contratos de subarrendamiento que sobre los bienes inmuebles objeto del presente contrato, "LA ARRENDATARIA" celebre. Este valor lo cancelará "LA ARRENDATARIA" con la condición de que efectivamente se hayan celebrado los contratos de subarrendamiento.

En el caso de mora en el pago de uno o más cánones de arrendamiento, vista la condición anterior, esto es en caso de que "LA ARRENDATARIA" no los cancele dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, "LA ARRENDATARIA" pagará los intereses de mora a la máxima tasa permitida por la Junta Bancaria y se hará cargo de todos los gastos extrajudiciales que ocasione dicho cobro, así como, todos los gastos judiciales y honorarios profesionales, siendo prueba suficiente de ellos la mera aseveración del "EL ARRENDADOR", la que queda desde ya facultado para ejecutarlo. Como consecuencia del incumplimiento del pago, "EL ARRENDADOR" podrá también exigir la desocupación y entrega de los bienes inmuebles arrendados, inclusive por la vía judicial, cuyos gastos y honorarios también serán de cargo de "LA ARRENDATARIA".

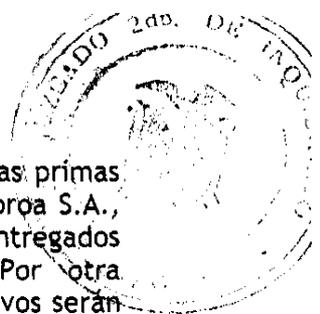
"LA ARRENDATARIA", declara que con sujeción al artículo once del Código Civil, aplicable a los contratos de arrendamiento de predios urbanos, por lo dispuesto en el artículo dos de la Ley de Inquilinato, es su voluntad irrevocable la de no plantear ningún reclamo judicial o extrajudicial sobre la fijación del precio de arrendamiento de los inmuebles, por parte de la oficina de Registro de Arrendamiento de la Municipalidad de Guayaquil, sea éste mayor o menor del estipulado en este contrato; y, además cualquier otra Ley dictada o que pudiere dictarse sobre renta de los arrendamientos y subarrendamientos de predios urbanos.

QUINTA.- PAGO DE EXPENSAS ORDINARIAS, EXTRAORDINARIAS Y TRIBUTOS:

Se deja constancia que el pago de las expensas, cuyo valor se determinan según el presupuesto de gastos del edificio, y que es aprobado por la Asamblea de Copropietarios, será directamente pagado por parte del propietario, a menos que "LA ARRENDATARIA" entregue dichos bienes inmuebles en calidad de SUBARRENDAMIENTO, para lo cual, expensas ordinarias y extraordinarias como los pagos de administración, conservación, mantenimiento y demás gastos de los bienes comunes, correrán por cuenta de los SUBARRENDATARIOS, proporcionalmente a la alícuota que cada uno de ellos (los subarrendatarios) mantenga sobre dichos bienes inmuebles, salvo pacto expreso en contrario.

Todos los gastos que se ocasionaren con motivo de impuestos, tasas o contribuciones que graven a las actividades que desarrolle o ejerza "LA ARRENDATARIA", estarán a su cargo.

En caso de que "EL ARRENDADOR" se viese obligado al pago de cualquier valor adeudado por parte de "LA ARRENDATARIA", como expensas, consumo de agua potable, energía eléctrica u otros, tendrá derecho a la respectiva subrogación legal y a exigir a "LA ARRENDATARIA" el respectivo pago



De igual forma correrá por cuenta de el propietario el pago oportuno de las primas de seguro que amparen los bienes inmuebles y sus alícuotas del Edificio Soroa S.A., que son materia de este contrato, a menos que dichos bienes hayan sido entregados en subarrendamiento, debiendo los SUBARRENDATARIOS asumir el pago. Por otra parte, los impuestos, tasas y contribuciones que afecten los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo del propietario.

SIXTA.- PLAZO:

El plazo convenido por las partes es de dos (2) años, contados a partir del 01 de diciembre del 2.007, vencido el cual, "LA ARRENDATARIA" queda obligada a restituir a "EL ARRENDADOR", los inmuebles descritos en la cláusula segunda, totalmente desocupados, y en buenas condiciones, conforme lo ha recibido. Así mismo, las partes convienen que 60 días antes de la terminación del presente contrato, cualquiera de ellas, notificará por escrito a la otra su deseo de renovar o no el contrato.

En caso de renovación del presente contrato, "EL ARRENDADOR" se encuentra autorizado a aumentar el canon de arrendamiento, acorde al porcentaje de inflación determinado por el INEC y publicado por el Banco Central del Ecuador.

SÉPTIMA.- ENTREGA DE LOS INMUEBLES DADOS EN ARRENDAMIENTO:

La entrega y recepción de los bienes inmuebles materia de este contrato, se la realizó el 01 de diciembre del 2.007.

OCTAVA.- FACULTAD DE SUBARRENDAR:

Se deja claramente estipulado que "LA ARRENDATARIA" podrá dar en calidad de subarrendamiento los bienes inmuebles objeto del presente contrato.

NOVENA.- MEJORAS Y ADECUACIONES:

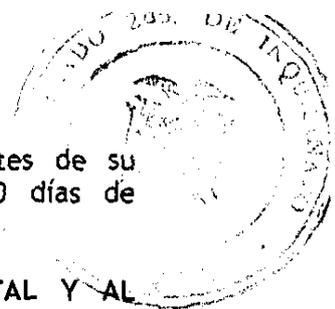
"LA ARRENDATARIA" no podrá efectuar obras, ni varias y/o alterar las actuales condiciones de los bienes inmuebles arrendados sin expreso consentimiento y por escrito de "EL ARRENDADOR"; las mejoras podrán ser realizadas pero también deberán tener la autorización previa y por escrito de "EL ARRENDADOR", y en dicha autorización escrita se dejará constancia de las condiciones que "EL ARRENDADOR" imponga para autorizar cualquier obra, alteración, o mejoras antes dichas. Todas las obras, alteraciones, variaciones o mejoras será única y exclusivamente por cuenta de "LA ARRENDATARIA", o de los subarrendatarios en los casos respectivos, conviniendo de forma expresa las partes, que a la terminación de este contrato cualesquiera variación, alteración, obra o mejora quedará en beneficio de "EL ARRENDADOR", el cual no deberá abonar valor alguno a "LA ARRENDATARIA" por tales conceptos.

"EL ARRENDADOR" tendrá el derecho de exigir la devolución de los inmuebles en la misma forma, términos y condiciones como lo entregó o a que le sea devuelto con las obras, alteraciones o mejoras que en los inmuebles se hubieren efectuado con su consentimiento.

DÉCIMA.- TERMINACIÓN ANTICIPADA:



Las partes podrán dar por terminado el presente contrato aun antes de su vencimiento, debiendo notificar a la otra parte, con al menos 60 días de anticipación.



UNDÉCIMA.- SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y AL REGLAMENTO INTERNO DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO SOROA S.A.:

"LA ARRENDATARIA" declara por el presente instrumento que se somete a las estipulaciones contenidas en la escritura pública de declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal y al Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio Soroa S.A.

DUODÉCIMA.- USO DEL AUDITORIO:

"LA ARRENDATARIA" tendrá derecho a utilizar la Sala de Auditorio que está ubicada en el quinto piso del Edificio Soroa S.A., únicamente para eventos especiales, previa coordinación con la Administración del Edificio Soroa S.A., y contando además con la aprobación del propietario. Este derecho podrá ser transferido a los SUBARRENDATARIOS, en caso de haberlos, pero sujetándose a la misma normativa impuesta a "LA ARRENDATARIA".

DÉCIMA TERCERA: INCUMPLIMIENTO Y AUTORIZACIONES:

Si "LA ARRENDATARIA" o sus subarrendatarios, no cumplieren o quebrantare cualesquiera de las estipulaciones constantes en las cláusulas precedentes o lo estipulado en la Ley de Inquilinato y demás normas aplicables, "EL ARRENDADOR" podrá demandar la resolución o terminación del presente contrato sin perjuicio de sus derechos para exigir que le pague o indemnicen el perjuicio y/o daño en su caso que fuere la causa o motivo para la terminación del presente contrato.

"LA ARRENDATARIA" expresamente autoriza para que la representante de "EL ARRENDADOR" pueda directamente o por intermedio de un delegado inspeccionar los inmuebles dados en arrendamiento en cualquier tiempo durante la vigencia del contrato, horas hábiles, con el objeto de apreciar su estado de conservación y el cumplimiento de las demás condiciones estipuladas.

DÉCIMA CUARTA.- DECLARACIÓN:

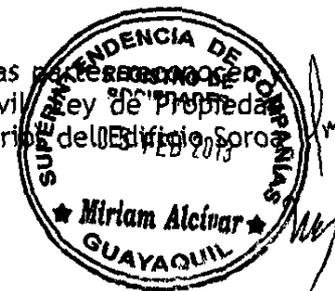
"EL ARRENDADOR" declara expresamente que conoce y acepta que actualmente "LA ARRENDATARIA" mantiene contratos de subarrendamiento sobre los bienes materia del presente contrato, en razón de que ésta última ha estado autorizada por la anterior propietaria de los mismos.

En razón de lo anterior, "EL ARRENDADOR" se ratifica en autorizar a "LA ARRENDATARIA" en los contratos de subarrendamiento que haya suscrito con anterioridad la fecha de este contrato, así como también queda autorizada "LA ARRENDATARIA" para celebrar nuevos contratos de subarrendamiento.

DÉCIMA QUINTA.- SOMETIMIENTO A LEYES:

Para todo lo que no se encuentre previsto en este contrato, las partes aceptan que se someterán a la Ley de Inquilinato, Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, Reglamento Interno de Copropietarios del Edificio Soroa S.A., y demás leyes que fueren menester.

[Handwritten signature]



DÉCIMA SEXTA.- JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA:

Las partes renuncian a domicilio y a fuero, y se someten a unos de los jueces de inquilinato de la ciudad de Guayaquil, y a la vía verbal sumaria.

Para constancia de lo anterior, las partes en señal de conformidad, firman en y unidad de acto, en seis ejemplares, en la ciudad de Guayaquil, a los tres días del mes de marzo del dos mil ocho.

[Signature]
"EL ARRENDADOR"
p. Fideicomiso Soroa S.A.

[Signature]
"LA ARRENDATARIA"
p. Pachalvar S.A.

[Signature]
Ab. Diana Cordero Daccach
Apoderada Especial
Administradora de Fondos
Fodeva S.A. Fodevasa

[Signature]
Martha Andrade Rossignoli
Presidente



CERTIFICADO Que este contrato ha sido registrado en esta fecha en el
No. 10589
Guayaquil 03/03/2008
MIRIAM ALCIVAR
SECRETARÍA DE GUAYAS
REGISTRO DE COMPANIAS

