

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

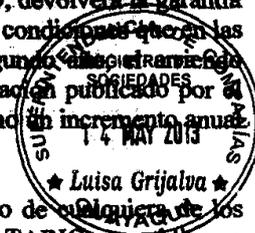
Conste en el presente documento el contrato de arrendamiento que se celebra entre LUIS IVAN NOGALES COLMONT con C.C. 0911279412, a quien se podrá llamar EL ARRENDADOR, y FINOCHI S.A. Con RUC 0991365753001, a quien podrá llamar EL ARRENDATARIO o INQUILINO, representando legalmente por Arq. Hector Mena Cordova, Gerente General y Representante Legal.

CLAUSULA PRIMERA.- objeto del Contrato: el Objeto de este contrato consiste en el arriendo de una oficina, cuyas medidas y linderos constan en las respectivas escrituras públicas, que el ARRENDATARIO declara conocer y aceptar. Para efectos de este contrato, la oficina podrá llamársela como la oficina Planta Baja o la oficina arrendada, sin perjuicio de su verdadera naturaleza arquitectónica y jurídica.

CLAUSULA SEGUNDA.- ubicación y uso de la oficina: la oficina arrendada comprende una oficina, ubicada en Urdesa Central, Calle Primera 301 y Cedros, Planta Baja en la ciudad de Guayaquil. La oficina arrendada será destinada exclusivamente para el funcionamiento de un negocio afín oficinas.

CLAUSULA TERCERA.- monto y periodo de pago del arriendo: el presente contrato se celebra para una duración de CINCO AÑOS. El valor del arriendo mensual durante el primer año de vigencia del contrato es de UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, más el respectivo impuesto al Valor Agregado. El año de vigencia del contrato se inicia NOVIEMBRE 1 DEL 2012. El ARRENDATARIO entrega al ARRENDADOR una garantía de cumplimiento de plazo del contrato equivalente a dos meses de arriendo, valor que no será devuelto si el ARRENDATARIO no cumple con la completa ejecución del contrato por un año, sin perjuicio del pago de las respectivas mensualidades por arriendo desde el primero hasta el último mes que el ARRENDATARIO ocupe la oficina. El pago de todas las obligaciones del ARRENDATARIO, incluida la renta mensual, se realizará en la dirección de la oficina arrendada. La renta mensual se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mes. Cualquier devolución de dinero al ARRENDATARIO, formal y legalmente soportado, se realizará una vez terminado el contrato, y estando liquidadas todas sus obligaciones con el ARRENDADOR. Al menos noventa días antes del vencimiento, la parte interesada comunicará por escrito a la otra su decisión de no renovar este contrato. Cumpliendo con esta condición el ARRENDATARIO, devolverá la garantía de dos meses una vez recibida a satisfacción la oficina en iguales o mejores condiciones que en las que se la entrega y cancelado el ultimo mes en curso. A partir del segundo año de vigencia mensual tendrá un incremento porcentual correspondiente al índice de inflación publicado por el INEC del año anterior a Diciembre, pero no menor al 5% (entiéndase mínimo un incremento anual del 5%).

CLAUSULA CUARTA: responsabilidad: en caso de pérdida o deterioro de cualquiera de los accesorios de que se compone la oficina arrendada, el ARRENDATARIO se obliga a reemplazarlos con otros de igual clase y calidad, o en su defecto pagará al ARRENDADOR de contado el valor que los accesorios tengan en el mercado al momento de terminar la relación contractual. El ARRENDATARIO declara recibir la oficina arrendada en buen estado y funcionando todas sus partes, y se obliga a su devolución en igual estado, como consta en el respectivo inventario habilitante. Es responsabilidad del ARRENDATARIO la obtención y mantenimiento de los servicios de telefonía y energía eléctrica, así como el cumplimiento de todas las obligaciones de dichos servicios. Al tener el predio una sola gufa domiciliaria, El ARRENDATARIO se obliga a cancelar el servicio de agua potable y a cumplir todas las



obligaciones del mismo en la parte proporcional a su consumo, calculado por el histórico utilizado por el ARRENDADOR.

CLAUSULA QUINTA: mejoras: si el ARRENDATARIO realiza mejoras o innovaciones en la oficina arrendada, que por su naturaleza no puedan ser retiradas, éstas quedarán gratuitamente a beneficio del ARRENDADOR, quedando prohibido al ARRENDATARIO destruir o quitar tales mejoras o innovaciones. Toda mejora o innovación se hará con la expresa autorización escrita del ARRENDADOR, y de ninguna manera podrán atentar contra la naturaleza arquitectónica y jurídica de la oficina, aún cuando el ARRENDADOR las haya autorizado.

CLAUSULA SEXTA: prohibiciones: además de las prohibiciones generales propias de la naturaleza del contrato y del uso de la oficina, queda prohibido al ARRENDATARIO:

1. Subarrendar o transferir de manera alguna sus derechos sobre la oficina arrendada;
 2. Introducir substancias explosivas, peligrosas o prohibidas por la autoridad o Ley competente. En cualquier caso, el ARRENDATARIO se obliga a responder por los daños y perjuicios que ocasione al ARRENDADOR o a tercero.
 3. Darle a la oficina arrendada un uso distinto al pactado o contrario a su naturaleza arquitectónica o jurídica, o que atente contra las normas de buena vecindad.
- En caso que el ARRENDATARIO contravenga estas u otras prohibiciones legales, contractuales o reglamentarias, el ARRENDADOR podrá dar por terminado el contrato en cualquier tiempo y solicitar la desocupación inmediata. Se entenderá que el ARRENDATARIO ha incumplido el plazo.

CLAUSULA SEPTIMA: sucesión: el ARRENDATARIO declara que en el evento de producirse la extinción física o jurídica del ARRENDADOR, los descendientes o sucesores de éste podrán exigir ya la terminación del contrato o su continuación, bastando presentar para el efecto el documento probatorio de su calidad de sucesores, sin necesidad de un proceso judicial de sucesión o de partición, ni de posesión efectiva. En caso de continuación, el ARRENDATARIO se obliga a cancelar el arriendo y demás obligaciones pecuniarias o personales en los mismos términos que las cancelaron anteriormente, sin la exigencia de documento o requisito alguno adicional. En tal caso, el contrato continuará hasta el plazo final originalmente pactado.

CLAUSULA OCTAVA: jurisdicción: de haber controversia, las partes acuerdan someterse privativa y exclusivamente a la jurisdicción de alguno de los jueces del cantón Guayaquil, de la Provincia del Guayas, en la vía verbal sumaria. No obstante, el ARRENDATARIO le reconoce a ARRENDADOR el derecho a implementar las medidas necesarias para resolver unilateralmente los perjuicios producto del incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del ARRENDATARIO.

Para constancia de lo convenido, por sus propios derechos y los que representan, firman el presente contrato por triplicado, en la ciudad de Guayaquil, el Noviembre 1 del 2012.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

ING. LUIS NOGALES COLMONT

ARQ. HECTOR MENA CORDOVA

FINOCHI S.A.

C.I. 0911279412

CERTIFICO. Que este contrato ha sido registrado en esta fecha con el No. 3475

RUC: 0991365753001

GUAYADUIL 1 - NOV 2012

JOSÉ AYALA CAMPOVERDE
JUZGADO PRIMERO EN GUAYADUIL
RELACIONES VECINIALES

