

Guayaquil, Enero 23 del 2013

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad-

De mis consideraciones:

A través de la presente autorizo al SR. VICTOR GUILLERMO MORAN CAMPUZANO con C.I. No. 0902026699 a que efectúe gestiones referentes a actualización de datos de la compañía TOFILI S. A. con expediente No.1421406 y RUC 0992434341001 a la cual represento.

Por la atención que se sirvan dar a la presente me suscribo de Ud.

Atte.

Sabrina de los Buchwald

SABRINA BÉLGICA LARREATEGUI GÓMEZ
GERENTE GENERAL
TOFILI S. A.

D. RENATO C. ESTEVES SANUDO, Notario Suplente,
Vigesimo Noveno del Cantón Guayaquil
En Cumplimiento a la que dispone el
Art. 18 Numeral 3 de la Ley Notarial
Certifico que la firma que antecede

pertenece a: *Sabrina Belgica*
Larreategui Gomez

la Misma que consta en su Cédula de

Identidad No. *0911198984*

Guayaquil, de *23* *ENE* 2013

Renato C. Esteves Sanudo

NOTARIO SUPLENTE

VIGESIMO NOVENO

DEL CANTON GUAYAQUIL



CARTA DE CESIÓN DE DERECHO

Guayaquil, 23 de Enero de 2013

**Señores
Superintendencia de Compañías
Ciudad**

De mis consideraciones:

Yo, Federico Von Buchwald de Janon, en mi calidad de representante legal de Consulaudi Cia. Ltda., arrendataria del local situado en la Ciudadela Quisquis, Mz. F, Solar 8, declaro que he cedido de forma gratuita, el uso del inmueble mencionado a la Cia. TOFIL S. A., para que pueda ejercer su actividad económica.

Acompaño los siguientes documentos:

**Copia a colores legible de mi cédula de identidad;
Original y copia de planilla de servicio básico; y,
Copia del contrato de arrendamiento vigente.**

Agradeciendo por la atención brindada, me suscribo

**Atentamente
CONSULAUDI CIA. LTDA.**

**Federico Von Buchwald de Janon
Presidente**



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

LITERALES:

- A) ARRENDADORA: SRA. MARGARITA CECILIA FLOR TRAVEZ.-
- B) ARRENDATARIO: CÍA. CONSULAUDI CÍA. LTDA. (REPRESENTANTE LEGAL: SR. LUIS ENRIQUE VERGARA MORÁN) .-
- C) LOCAL: SITUADO EN LA CIUDADELA QUISQUIS, MANZANA 8, DE ESTA CIUDAD DE GUAYAQUIL.-
- D) DESTINO: LOCAL COMERCIAL # 3 (PARA CONSULTORIAS)
- E) PLAZO: DOS AÑOS A PARTIR DEL 1 DE JULIO DEL 2011
- F) CANON: US \$150,00 MAS IVA.-
- G) INDEMNIZACION: US \$5,00.-
- H) PORCENTAJE: 10%.-
- I) DEPOSITO: US \$150,00.-
- J) GARANTE: SR. ING. FEDERICO VON BUCHWALD .-
- K) N° DE PERSONAS:

En la ciudad de Guayaquil se celebra el presente contrato de arrendamiento que se regirá por las cláusulas, declaraciones o disposiciones que se indican a continuación, teniendo en cuenta los literales que se establecen al inicio.

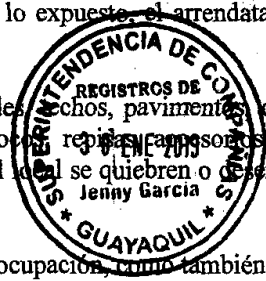
PRIMERA.- La arrendadora, la persona designada en el literal (A), da en arrendamiento al arrendatario, la persona designada en el literal (B), el inmueble indicado en el literal (C) de este contrato. El arrendatario ha recibido el inmueble en perfecto estado y a su entera satisfacción, y en buen estado de funcionamiento, obligándose a pagar todas las reparaciones que necesite en el futuro, las mismas que no podrán ser retiradas por el inquilino. Todo tipo de reparación y mejoras quedarán a beneficio de la arrendadora, sin derecho a indemnización ni pago alguno a favor del arrendatario, salvo aquellas acordadas por escrito. Toda mejora deberá ser con el consentimiento expreso de la arrendadora. Por lo expuesto, el arrendatario estará obligado además, y en forma especial a:

1.- Conservar la integridad interna y externa de las paredes, techos, pavimentos, cañerías y demás accesorios, reponiendo baldosas, ladrillos, tejas, fotos, repisas, accesorios de baño, tomacorrientes e interruptores, que durante la ocupación del local se quiebren o desencajen, se quemem, se dañen o apolillen;

2.- Reponer puertas, y demás accesorios mientras dure la ocupación, como también mantener en estado de servicio las puertas, cerraduras y demás accesorios y mantener las paredes y demás partes internas del local completamente aseadas;

3.- Si el arrendatario fuere responsable de los daños ocasionados en el inmueble arrendado estará obligado de inmediato a reparar a su costa. De no hacerlos la arrendadora podrá proceder de conformidad con el art. 7 de la Ley de Inquilinato. El inquilino es responsable de los daños en el local o áreas comunes a su servicio mientras no pruebe lo contrario a satisfacción del arrendador.

Se deja constancia además que el arrendatario responderá por su propia culpa y además de terceros que se encuentren en el inmueble, aunque no sean dependientes o parientes. El



inquilino se compromete a no tener animales o plantas que causen el deterioro del inmueble, se compromete además a no dar mala vecindad, igualmente a no hacer ruidos, escándalos o fiestas que perturben la tranquilidad de los demás vecinos.---

SEGUNDA.- El local sólo podrá ser destinado a la actividad establecida en el literal (D). El arrendatario no podrá subarrendar parcial ni totalmente el inmueble arrendado, se le permite ceder sus derechos únicamente a las compañías TOFILI y CONSTRUCCIONES Y EQUIPOS.---

TERCERA.- El arrendatario conviene que en ningún caso podrá demandar indemnización de perjuicios respecto a la cosa dada en arrendamiento y se compromete a no presentar acción alguna en contra de la arrendadora, como repetición de pagos en exceso, saneamiento, etc.---

CUARTA.- El plazo por el cual se estipula este contrato es el indicado en el literal (E).---

QUINTA.- El canon o pensión mensual que se pacta en el presente contrato es el indicado en el literal (F) de este contrato. El canon se ha fijado de acuerdo a la estimación justa hecha por las partes, en consideración a las necesidades del arrendatario. En consecuencia, en caso de que la Oficina de Inquilinato fije como renta un valor menor al pactado, las partes convienen en no tomar en cuenta dicha fijación y especialmente la parte arrendataria renuncia expresamente a reclamar repetición en pagos en exceso. Esta estipulación incluye los incrementos que se produzcan. Como las partes han convenido que las pensiones de arrendamiento sean pagadas por adelantado y en los cinco primeros días de cada período, estas declaran conocer que la falta de pago íntegro en el período estipulado confiere a la arrendadora a ejercer sus derechos de reclamación correspondientes, especialmente cuando se produce la falta de pago de dos meses para dar por terminado el contrato, por lo que no será necesario que el mes haya transcurrido para que la obligación sea considerada exigible, puesto que se ha acordado la forma de pago. La arrendadora no podrá ser obligada a recibir el pago por partes, ni aún por los herederos del arrendatario o su garante. El consumo de energía eléctrica, agua potable, teléfono, mantenimiento, guardianía, y cualquier otro servicio pecuniario que recibiera el arrendatario durante el lapso que ocupe el inmueble será de cargo del inquilino. El arrendatario se obliga a obtener su propio medidor de energía eléctrica. Además está obligado el inquilino a exhibir mensualmente las planillas de consumo debidamente canceladas de energía eléctrica y agua potable. La mora de 2 meses en el pago de las planillas de consumo de cualquiera de estos servicios da derecho a la arrendadora a dar por terminado el contrato y a la suspensión del servicio que se encuentre impago. El inquilino queda obligado a cancelar el canon estipulado hasta el último día que entregue las llaves del inmueble totalmente desocupado y habilitado para ser nuevamente habitado, con todas las planillas de consumo canceladas al día.

SEXTA.- En cualquier caso en que el arrendatario se convirtiera en injusto detentador del local arrendado, sea la negativa a desocupar y entregar el local, por incumplimiento de convenio de terminación del contrato, por desahucio con requerimiento; o mandato judicial, el arrendatario deberá pagar a la arrendadora como indemnización la suma diaria indicada en el literal (G), de este contrato, por cada día que detente injustamente el local, hasta que le sea entregado a la arrendadora.-

El pago deberá hacerse en forma diaria y podrá exigirse por la vía judicial sin necesidad de que sea por cuerda separada. El pago de la indemnización sin perjuicio de las pensiones que deberán pagarse hasta la completa desocupación y entrega.---

SEPTIMA.- La arrendadora podrá realizar, en cualquier tiempo, inspecciones de tipo administrativo, judicial o prejudicial, por lo que la autoriza al arrendatario para este efecto.

Podrá realizar Inspecciones Judiciales con rompimiento de cerraduras si la arrendadora tuviera sospecha de que el local está abandonado o desocupado. Si así lo estuviera, podrá disponer del local.---

OCTAVA.- En todos los casos en que el arrendatario motivare el enjuiciamiento en su contra por parte de la arrendadora, deberá pagar las costas y honorarios del abogado defensor de la arrendadora, honorarios que deberá pagar en un monto mínimo de tres pensiones de arrendamiento vigentes a la fecha de la acción propuesta.---

NOVENA.- Las partes convienen en que la pensión mensual de arrendamiento tendrá incrementos anuales progresivos y sucesivos en el porcentaje establecido en el literal (H), de este contrato. Esta cláusula no implica la renovación o prórroga implícita del contrato de arrendamiento.---

DECIMA.- El inquilino ha entregado a la arrendadora la suma designada en el literal (I), de este contrato, para efectos de garantizar todas las obligaciones emanadas del mismo. Sólo con el consentimiento expreso y por escrito de la arrendadora, podrá tal valor imputarse a cánones y otros rubros, pues se preferirá que tal valor fuera utilizado para las reparaciones que necesitare el local después del arrendamiento a juicio de la arrendadora. Tales valores pueden ser gastados aún sin fórmula de juicio o intervención judicial y no se necesitará la conformidad del depositante para hacerlo. El valor será devuelto a la desocupación del local siempre y cuando se lo haga en los términos del contrato. En caso que sea devuelto por medio de un juez, la declaración con juramento de que el local ha sido devuelto en perfecto estado y en los términos del contrato. Sin estos requisitos se entenderá que el local necesitará reparaciones y procederá la arrendadora a efectuarlas sin necesidad de autorización del juez o inquilino. Si el depósito no fuere suficiente podrá la arrendadora exigir la diferencia al arrendatario, siendo prueba única los recibos de pagos por arreglos y reparaciones que presente la arrendadora. 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.-

En caso de renovación del contrato el valor del depósito se incrementará en la proporción de la cuota del incremento del canon.

Por ningún concepto, se imputará este valor al pago de cánones de alquiler.

Cabe aclarar que el valor del depósito no genera ningún tipo de interés.

DECIMA PRIMERA.- El arrendatario debe concurrir a realizar los pagos de la pensión mensual a su representante. Solamente si la arrendadora se niega a recibir la pensión podrá el arrendatario consignarla en uno de los Juzgados de Inquilinato, declarando con juramento tal circunstancia y presentando prueba de tal particular. Se deberá asimismo notificar legalmente a la arrendadora con la consignación. Sin estos requisitos, el depósito judicial no surte efectos legales y no habrá prueba.---

DECIMA SEGUNDA.- Si el inquilino de manera unilateral da por terminado el presente contrato de arrendamiento, antes del plazo estipulado por las partes, queda obligado a indemnizar a la arrendadora por un valor equivalente al depósito que tiene consignado, y además a cancelar todos los gastos de reparaciones del local y las planillas de consumos de servicios hasta la fecha de entrega del inmueble.---

Copia

DECIMA TERCERA.- La persona designada en el literal (J), de este contrato se constituye en garante solidario del arrendatario a favor de la arrendadora, por todas las obligaciones contraídas, incluyendo las modificaciones que se den a este contrato en el futuro para lo cual quedan autorizados por el garante los contratantes. En 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.---

DECIMA CUARTA.- Desavenencias o incumplimientos del presente contrato se resolverán ante los Jueces de Inquilinato de Guayaquil. Las partes además declaran que para la celebración de este contrato se ha tomado como causa principal la consideración de la persona del arrendatario, en base a los datos suministrados por éste, por lo que de verificarse una información no verdadera, la arrendadora tendrá derecho a solicitar la nulidad de este contrato, de conformidad con el Código Civil, sin perjuicio de las acciones penales.---

NOTA.- La arrendadora no se responsabiliza por cualquier siniestro que sufre el inquilino en el local, como robo, asalto, incendio, inundación, terremoto, etc., el inquilino deberá tomar sus propias seguridades y precauciones.-

GUAYAQUIL, 1 DE JULIO DEL 2011.

Margarita C. Flor

ARRENDADORA
MARGARITA C. FLOR TRAVEZ
C.C. # 0904849833

Clavero

ARRENDATARIO
SR. LUIS ENRIQUE VERGARA MORAN
C.C. # 090892848-4

PRESIDENTE DE LA CÍA. CONSULAUDI CÍA. LTDA.

[Firma]

GARANTE
SR. ING. FEDERICO VON BUCHWALD
C.C. # 0905534707



IGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA, EN VIRTUD DEL ARTICULO DIECIOCHO NUMERAL NOVENO DE LA LEY NOTARIAL.-
ABOGADO FRANCISCO QUIMI LARRIVA, Notario Trigésimo Sexto de este cantón, doy fe, que las firmas y rubricas
ampadas en el presente documento, son similares a las que constan en las cédulas de MARGARITA CECILIA
R TRAVEZ, número 090484983-3, LUIS ENRIQUE VERGARA MORAN, número 090892848-4, en su calidad de Presidente de la
patria CONSULAUDI CÍA. LTDA, según nombramiento que se adjunta como habilitante, y FEDERICO VON BUCHWALD DE
DON número 090553470-7, quienes estando presente vuelven a firmar, de todo lo cual me remito en caso necesario. Guayaquil,
e agosto del 2011.

[Firma]
NOTARIO