

Guayaquil, 9 de Abril del 2013

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

**GUSTAVO ALBERTO DARQUEA CABEZAS**, por los derechos que represento en mi calidad de Gerente General y representante legal de **TREBOL VERDE Hotels and Food S.A.** con RUC 1791769848001. Autorizo al Sr. Héctor Galarza Galarza con C. I. # 130708361-6 a realizar el respectivo trámite de Formulario de Actualización de Datos y la Solicitud de Acceso y Declaración de Responsabilidad a La Superintendencia de Compañías.

Por la atención que se sirva dar a la presente, anticipo mi agradecimiento.

Atentamente,

  
**Gustavo A. Darquea**  
Gerente General

De conformidad con la facultad que me concede el numeral Nueve del artículo dieciocho de la Ley Notarial Vigente; Doy fe: Que la (s) firma (s) y rubrica (s) que antecede(n) es (son)

similar (es) a la (s): (Cabezas) que me

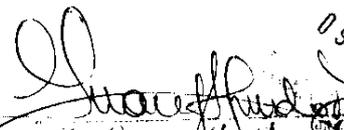
fue (rón) presentada (s) y devuelta (s) a (los) interesados

de la (s) misma (s) que corresponde (n) a los señor (es)

de la (s) cédula (s) de ciudadanía (s) número (s)

1705293403  
(respectivamente) Guayaquil, 9-04-2013



  
09 ABR 2013  
M. Grace Alicia D. Quinto  
Notaria Décima Quinta  
Cantón Guayaquil

4934



Conste del presente instrumento, el contrato de arrendamiento de local comercial, que al tenor de las declaraciones que constan en las cláusulas que prosiguen, otorgan:

- I. Por una parte, **PLASTIMET, INDUSTRIAS METAL PLÁSTICAS S. A.**, en adelante **LA ARRENDADORA**, por medio de su Gerente General y como tal su representante legal, señor Miguel Ángel Jaramillo Pazmiño; y,
- II. Por otra parte, **TRÉBOL VERDE HOTEL AND FOOD SERVICES S. A.**, en adelante **LA ARRENDATARIA**, por medio de su Gerente General y como tal su representante legal, señor Gustavo Alberto Darquea Cabezas.

**PRIMERA.- ANTECEDENTES:**

- A) Descripción del inmueble:** **LA ARRENDADORA** es legítima propietaria y regular poseedora del bien inmueble ubicado a la altura del kilómetro siete de la carretera Guayaquil-Daule, identificado con el número 1.021 en la Matrícula Inmobiliaria, y, en el Catastro Municipal con el Código número 71-0001-001-0002-0-0, compuesto del SOLAR 15-2 de la MANZANA 001 de la LOTIZACIÓN SANTA BEATRIZ, parroquia urbana Tarqui de esta ciudad, y de las edificaciones que sobre él se levantan, estando el solar actualmente circunscrito dentro de los siguientes linderos y dimensiones: POR EL NORTE, solar número uno(uno), con cuarenta y tres metros sesenta centímetros; POR EL SUR, solar número dieciséis, con cuarenta y tres metros sesenta centímetros; POR EL ESTE, solar uno(uno), con dieciocho metros; y, por el OESTE, vía Guayaquil-Daule con dieciocho metros, medidas que determinan un área o superficie actual para este solar, de quinientos quince metros cuadrados setenta decímetros cuadrados, según consta de la sentencia de fecha veintiocho de mayo de mil novecientos noventa y nueve por el Juez Quinto de lo Civil de Guayaquil y el auto que la amplió de fecha diecisiete de junio de mil novecientos noventa y nueve, inscritos el veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y nueve, los que fueran dictados dentro del expediente de expropiación número ochocientos ochenta y dos -C-noventa y ocho seguido en esa judicatura por la Municipalidad de Guayaquil, y que se protocolizaron el veintiocho de octubre de mil novecientos noventa y nueve ante el Notario Vigésimo primero de Guayaquil. Sobre el inmueble aquí señalado se levantan edificaciones con un área de cuatrocientos cuarenta metros cuadrados destinadas a oficinas, y, un área destinada a bodegas de ochocientos metros cuadrados, con sus respectivas instalaciones, accesorios y equipos que se detallan en el **ANEXO INVENTARIO**, el mismo que firmado por los otorgantes se considera parte integrante de este contrato de arrendamiento, incluidas las líneas telefónicas números 2252942, 2252273 y 2250509.
- B) TREBOL VERDE HOTELS AND FOOD SERVICES S. A.** es una sociedad anónima constituida conforme a las leyes de la República del Ecuador, con domicilio principal en Guayaquil y que con base en su objeto social se dedica a la provisión de servicios de alimentación y afines, administración de restaurantes, provisión de víveres y alimentos a terceros, y otros servicios relacionados. Consecuentemente, para el cumplimiento de sus actividades requiere contar con un local comercial para destinarlo a oficinas centrales, así como bodegas y cámaras frigoríficas, que sea cómodo y funcional, características que reúne el inmueble descrito en el literal A, precedente, por lo que ha solicitado a **LA ARRENDADORA** que se lo dé en arrendamiento para tal fin indicado.

9 ABR 2013

## **SEGUNDA.- OBJETO:**

Con los antecedentes expuestos, **LA ARRENDADORA** da en arrendamiento a **LA ARRENDATARIA** el inmueble referido en la Cláusula anterior, con sus instalaciones, equipos, accesorios y líneas telefónicas. Por su parte, **LA ARRENDATARIA** declara que acepta y que recibe en arrendamiento el indicado inmueble con sus instalaciones, equipos y accesorios detallados en el **ANEXO INVENTARIO**, incluidas las tres líneas telefónicas precisadas en el literal A de la Cláusula precedente, por ser de su interés, asumiendo en consecuencia las obligaciones que como arrendataria le corresponden por ley y por el presente contrato.

## **TERCERA.- TÉRMINOS Y CONDICIONES:**

- A) **Plazo:** A pedido de **LA ARRENDATARIA**, **LA ARRENDADORA** ha aceptado fijar el plazo de duración de este contrato, en tres años, que comenzará a discurrir a partir del uno de junio de dos mil nueve, es decir, que su vigencia terminará el treinta y uno de mayo de dos mil doce, o previamente, por cualquiera de las causas legales previstas en la Ley, aceptando **LA ARRENDADORA** que **LA ARRENDATARIA** podrá tener la opción de un nuevo plazo de arrendamiento, celebrando para ello un nuevo contrato y siempre y cuando ésta cumpla con lo previsto en el apartado letra B), que prosigue, salvo en el caso que **LA ARRENDADORA** requiera el inmueble para su propia actividad, en cuyo caso se lo hará conocer a **LA ARRENDATARIA**, por escrito, con noventa días de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato. Si con noventa días de anticipación a la fecha de terminación del presente contrato, **LA ARRENDATARIA** no manifestare por escrito su intención de hacer uso de la opción anteriormente convenida, o si **LA ARRENDADORA** le hubiera hecho conocer su necesidad del mismo, **LA ARRENDATARIA** deberá entregar el inmueble desocupado y en perfecto estado, con sus instalaciones, equipos y accesorios, sin necesidad de desahucio. En el evento que **LA ARRENDADORA** se viere obligada a desahuciar a **LA ARRENDATARIA**, ésta lo indemnizará con el equivalente al valor de tres cánones mensuales de los pactados en este Contrato. Sin embargo de lo anterior, las partes declaran de mutuo acuerdo que cualquiera de ellas puede dar por terminado el contrato de manera anticipada, notificando su decisión a la otra parte, con por lo menos noventa días de anticipación y en dicho caso, la parte que termina el contrato de manera anticipada deberá pagar a la otra exclusivamente el equivalente a tres cánones de arrendamiento vigente a la fecha de terminación anticipada del contrato, por concepto de indemnización. Consecuentemente, por una parte, **LA ARRENDADORA** renuncia al derecho contenido en el artículo 1886 del Código Civil, y declara expresamente que el único valor que le deberá pagar **LA ARRENDATARIA** por la terminación anticipada del contrato, es el de la indemnización aquí pactada, y, por su parte, **LA ARRENDATARIA** renuncia al derecho a reclamar a **LA ARRENDADORA** cualquier otra indemnización que no sea la aquí pactada.
- B) **Canon:** **LA ARRENDATARIA** ha ofrecido, y se obliga a pagar a **LA ARRENDADORA**, por concepto de canon mensual de arriendo por el inmueble descrito, la suma de dos mil doscientos veintidós 23/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$2,222.23), el que tendrá vigencia durante el primer año de arriendo, esto es, por el período que va del 1 de junio de 2009 al 31 de mayo de 2010, incrementándose a partir del canon correspondiente al mes de junio de dos mil diez, hasta el de mayo de dos mil once, a la suma de dos mil setecientos 00/100 dólares de los Estados Unidos (US\$2,700.00); y, a la suma de dos mil ochocientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América (US\$2,800.00) por el período



comprendido entre el 1 de junio de 2011 al 31 de mayo de 2012. El canon deberá pagarse por anticipado, dentro de los primeros cinco días de cada mes, hasta la terminación del plazo de duración previsto en el presente Contrato, siendo el único comprobante del pago que se haga, el recibo firmado por **LA ARRENDADORA**, o por la persona que ésta delegue al efecto. **LA ARRENDADORA** deberá facturar a **LA ARRENDATARIA** los valores pactados por concepto de canon de arrendamiento, agregando el rubro que corresponda por impuesto al valor agregado (IVA), en las facturas que sean emitidas con autorización del Servicio de Rentas Internas; por su parte, **LA ARRENDATARIA** cancelará las facturas emitidas por **LA ARRENDADORA**, con la deducción de las retenciones de impuestos exigidos por la ley, dentro de los cinco días posteriores a la fecha de emisión y entrega de la factura de cada mes. **LA ARRENDATARIA** acepta que sólo habrá lugar a la suscripción de la renovación del presente contrato, previa revisión del canon antes pactado, obligándose desde ya a pagar en cada nuevo período anual, el canon que estipulare con **LA ARRENDADORA**, cuyo incremento no será inferior, en cada oportunidad, al que resulte de aplicarle la tasa anual de inflación publicada por el Banco Central, para el período anual correspondiente.

- C) **Destino del local arrendado y titularidad:** El inmueble materia del presente Contrato será usado por **LA ARRENDATARIA**, exclusivamente para destinarlo a oficinas y bodegas de la actividad a que se dedica, detallada en el apartado letra B) de la cláusula Primera de este contrato, quedando ella prohibida de subarrendar ni traspasar sus derechos de este contrato a persona alguna, ni total ni parcialmente, sin previa autorización escrita de **LA ARRENDADORA**.
- D) **Condiciones generales del inmueble:** **LA ARRENDATARIA** declara en forma expresa, que recibe el inmueble arrendado en perfectas condiciones de uso, con sus instalaciones, equipos, accesorios y líneas telefónicas señalados en el **ANEXO INVENTARIO**, en perfecto funcionamiento, obligándose a conservar la integridad del inmueble, instalaciones, equipos, accesorios y líneas telefónicas recibidos, corriendo por su cuenta todos los gastos de mantenimiento y todas las reparaciones por los daños que en ellos se produjeren durante el arriendo, inclusive los provenientes del uso normal y legítimo del inmueble, instalaciones, equipos y accesorios.
- E) **Modificaciones, mejoras e inspección:** **LA ARRENDATARIA** no podrá efectuar obras ni variar o alterar las actuales condiciones del inmueble arrendado, sus instalaciones, equipos y accesorios, sin expreso consentimiento por escrito de **LA ARRENDADORA**, acordándose en todo caso que todas las mejoras que **LA ARRENDATARIA** efectuare en el inmueble quedarán en beneficio de **LA ARRENDADORA** a la terminación del Contrato, sin costo para ésta. **LA ARRENDADORA** podrá directamente, o por intermedio de su delegado, inspeccionar el inmueble, en cualquier tiempo durante la vigencia del contrato, en horas hábiles, con el objeto de apreciar su estado de conservación y el cumplimiento de las demás condiciones estipuladas, siempre que notifique a **LA ARRENDATARIA** con por lo menos veinticuatro horas de anticipación y expresamente designe en dicha comunicación, el nombre de su delegado. La contravención a cualquiera de las obligaciones contraídas en este contrato, dará derecho a **LA ARRENDADORA** para demandar la terminación anticipada por las causales determinadas en la Ley de Inquilinato.
- F) **Consumos:** **LA ARRENDATARIA** pagará las facturas por consumo de agua potable, y, el de energía eléctrica, este último con medidor propio, que se

€

generaren en las oficinas y bodegas otorgadas en arrendamiento, a partir del uno de junio de dos mil nueve. Así mismo, y como **LA ARRENDADORA** ha accedido a permitirle el uso de las líneas telefónicas, de su propiedad, números 2252942, 2252273 y 2250509, **LA ARRENDATARIA** está obligada al pago de las facturas por los consumos efectuados, en forma puntual, a partir del uno de junio de dos mil nueve. Si el incumplimiento de pago oportuno de las facturas ocasionare algún perjuicio o pérdida a **LA ARRENDADORA**, **LA ARRENDATARIA** pagará el costo adeudado, con indemnización de todo perjuicio. Será de cargo de **LA ARRENDADORA** el pago de toda factura que se emita por consumos de los servicios aquí indicados, efectuados hasta el 31 de mayo de 2012, o hasta la fecha de terminación anticipada del contrato, de ser el caso. Del mismo modo, si como consecuencia de la falta de pago oportuno de cualquier obligación directa o indirecta a cargo de **LA ARRENDADORA**, los acreedores de ésta llevaran a cabo alguna medida precautelatoria, que cause algún perjuicio o pérdida a **LA ARRENDATARIA**, **LA ARRENDADORA**, asumirá el costo de la pérdida o perjuicio, con indemnización de perjuicio.

- G) Renuncia:** Las partes declaran que el canon de arrendamiento se ha fijado de mutuo acuerdo y sobre la base de una justa estimación; por lo que en caso de que la oficina de inquilinato fijare como renta un valor superior o inferior al pactado en este contrato, **LA ARRENDATARIA** renuncia al derecho sobre fijación del canon de arrendamiento por parte de la Municipalidad de Guayaquil, y a cualquier otro que difiera a lo convenido en este Instrumento, como también a cualquier otra Ley que pudiera expedirse sobre el canon o renta de predios urbanos destinados a fines comerciales, renuncia que es lícita y posible por cuanto el inmueble materia de este Contrato se destina al funcionamiento de las oficinas y bodegas de **LA ARRENDATARIA**, esto es, a un uso comercial.
- H) Gastos:** Los gastos e impuestos de cualquier tipo que demande el otorgamiento e inscripción del presente contrato, serán de cargo de **LA ARRENDATARIA**.
- I) Depósito en garantía:** A la firma de este Contrato **LA ARRENDATARIA** entrega a **LA ARRENDADORA** la cantidad de cuatro mil dólares de los Estados Unidos de América 00/100 (US\$4,000.00), para garantizar la entrega del inmueble, instalaciones, equipos y accesorios arrendados en perfecto estado de uso y funcionamiento y el pago de los consumos señalados en el apartado letra F), precedente. Consecuentemente, a la terminación del contrato **LA ARRENDADORA** utilizará el valor aquí referido para el pago de todas las reparaciones del inmueble y/o reposición de instalaciones, accesorios y equipos que fueren necesarios para dejar el inmueble en el mismo estado que lo recibió **LA ARRENDATARIA** al inicio de vigencia del arrendamiento, y el de los consumos de agua, energía eléctrica y teléfono que se encontraren impagos a esa fecha, y que fueren imputables a **LA ARRENDATARIA**, de conformidad con las facturas emitidas por las empresas prestadoras de los servicios, efectuando al efecto la liquidación de los valores correspondientes. Si hubiere un saldo a favor de **LA ARRENDATARIA**, éste será devuelto dentro del plazo de cuarenta y cinco días, contados desde la fecha de entrega del inmueble desocupado con sus instalaciones, equipos y accesorios, siempre que hasta esa fecha hayan sido emitidas para el cobro todas las facturas por los referidos consumos. El depósito en garantía no podrá ser utilizado para pago de canon de arrendamiento alguno. En caso que el inmueble, instalaciones, equipos y accesorios se entregaren tal como **LA ARRENDATARIA** los recibió, y que al tiempo de la entrega estuvieren canceladas todas las facturas por consumo, **LA ARRENDADORA** se obliga a devolver la totalidad del depósito de garantía a **LA**



**ARRENDATARIA**, dentro del plazo de treinta días contados a partir de la fecha de entrega-recepción del inmueble.

**CUARTA: OPCIÓN DE COMPRA:**

- A) Si durante la vigencia de este contrato, **LA ARRENDADORA** resolviere vender el inmueble objeto de arriendo, lo notificará por escrito ("notificación de venta") a **LA ARRENDATARIA**, especificándole el precio de venta y forma de pago en virtud de los cuales está dispuesta a efectuar la venta, con la indicación de si **LA ARRENDADORA** ha recibido una o más ofertas de compra del inmueble, incluyendo los nombres de quienes hubieren efectuado ofertas y sus direcciones. La notificación aquí referida constituye la oferta de **LA ARRENDADORA** a **LA ARRENDATARIA** para la venta del inmueble a ésta, y será irrevocable.
- B) **LA ARRENDATARIA** deberá confirmar por escrito ("notificación de compra"), dentro de los 45 días contados de la fecha de la "notificación de venta", su intención de comprar el inmueble, debiendo dentro del plazo máximo de 30 días contados desde la fecha de la "notificación de compra", pagar el precio o garantizarlo mediante carta de garantía bancaria, siempre que **LA ARRENDADORA** haya entregado la documentación del inmueble a **LA ARRENDATARIA**, incluyendo pago de impuestos prediales y certificado del Registrador de la Propiedad, actualizados. Contra el pago del precio o entrega de la garantía bancaria, las partes suscribirán la escritura pública de compraventa.
- C) Si **LA ARRENDADORA** no recibe de **LA ARRENDATARIA** la "notificación de compra" en el plazo de 45 días a que se refiere el apartado inmediato precedente, o si **LA ARRENDATARIA** no efectúa o garantiza el pago en el plazo de 30 días a que se refiere ese mismo apartado, **LA ARRENDATARIA** perderá automáticamente su opción, pudiendo **LA ARRENDADORA** transferir el inmueble, libremente.
- D) Mientras estén en vigencia los plazos de la opción referidos en los apartados precedentes, **LA ARRENDADORA** no podrá vender el inmueble, a terceros, a un precio inferior que el especificado en la "notificación de venta" ni en términos más favorables al comprador que aquéllos determinados en la "notificación de venta".
- E) Si **LA ARRENDADORA** no ha vendido el inmueble ofrecido dentro de 90 días contados desde la "notificación de venta", las disposiciones contenidas en el apartado A) precedente volverán a estar en vigencia.

**QUINTA.- CLÁUSULA ARBITRAL:**

Las partes acuerdan que, de surgir entre ellas cualquier controversia en relación con este contrato, inclusive las relacionadas con su interpretación, cumplimiento, validez o terminación, así como cualquier controversia que se produzca como consecuencia de la falta de pago de **LA ARRENDATARIA**, respecto a cualquier obligación que tenga o tuviere para con **LA ARRENDADORA**, sea resuelta mediante el sistema de arbitraje que administra el Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, y de conformidad con el reglamento del referido Centro, cuyas normas expresamente aceptan. El arbitraje será en derecho. La sede del arbitraje será Guayaquil. El tribunal arbitral estará compuesto por tres árbitros, que tendrán su alterno. Las partes facultan a los árbitros que se designare a que puedan dictar las medidas cautelares que consideren necesarias para asegurar el resultado de tal arbitraje y solicitar, para la ejecución de las medidas, el auxilio de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin necesidad de recurrir a juez ordinario alguno.

09 ABR 2013

6

En señal de conformidad, las partes suscriben este contrato, en cuatro ejemplares de igual tenor y valor, en la ciudad de Guayaquil, el 1 de junio de 2009.

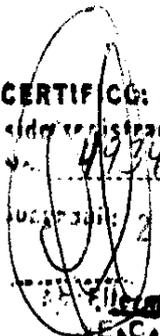
**PLASTIMET, INDUSTRIAS METAL PLÁSTICAS S. A.**  
**LA ARRENDADORA**  
(RUC #0990725918001)

  
**Miguel Ángel Jaramillo Pazmiño**  
**Gerente General**  
(C.C. #0905922068)

**TRÉBOL VERDE HOTELS AND FOOD SERVICES S. A.**  
**LA ARRENDATARIA**  
(RUC #1791769848001)

  
**Gustavo Darquea Cabezas**  
**Gerente General**  
(C.C. #1705293403)

CERTIFICO: que este contrato ha sido registrado en esta fecha por el

  
.....  
GUAYAS: 22 SEP 2009  
.....  
Eliana Mendoza de Cruz  
E.C.R.E. T. A. R. A.  
.....  
REGISTRO DE INMUEBLES Y ACCIONES VECINALES

