**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Conste por el presente documento el Contrato de Arrendamiento que se otorga al tenor de las siguientes clausulas y declaraciones:

**CLAUSULA PRIMERA: OTORGANTES: .-** Celebran el presente Contrato de Arrendamiento las siguientes personas.

1. Por una parte, la compañía CONSTRUCTORA CONALBA S.A., debidamente representada por el señor **PRUEBA\_1GEREN**, en su calidad de **PRUEBA\_1TIPOGEREN** y **PRUEBA\_1FIDE**, parte a la que en adelante se denominará simplemente como “LA ARRENDADORA”;
2. Por otra parte, la compañía **PRUEBA\_1CONC**, debidamente representada por la **PRUEBA\_1GERENCONCE**, en su calidad de **PRUEBA\_1CARGO**, parte a la que en adelante se denominará simplemente como “LA ARRENDATARIA”; y,
3. Por otra parte, los señores **ANTONIO NOBOA BAQUERIZO y RAFAEL NOBOA BAQUERIZO**, por sus propios y personales derechos, parte a la que en adelante se denominará simplemente como “LOS GARANTES SOLIDARIOS”.

**CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) LA ARRENDADORA** es propietaria del inmueble identificado como Lotes A de la Lotización denominada Manglero, kilometro tres, jurisdicción de la Parroquia La puntilla Satélite, cantón Samborondon, Provincia del Guayas. Sobre el mencionado inmueble se ha levantado una edificación, la misma que está compuesta de 750 m2 de oficinas y 24 parqueaderos.

**b)** LA ARRENDATARIA se encuentra interesada en arrendar un área de **PRUEBA\_1MTRO** metros cuadrados dentro de inmueble mencionado en la letra anterior, y un área adicional compuesta de **PRUEBA\_1LOC** parqueaderos, cuya descripción consta en el plano que se adjunta al presente contrato como documento habilitante.

**CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO**.- Con los antecedentes expuestos, LA ARRENDADORA da y entrega en arrendamiento a LA ARRENDATARIA un área de **PRUEBA\_1MTRO** metros cuadrados ubicada dentro del inmueble de su propiedad descrito en la letra a) de la cláusula anterior, y un área adicional compuesta de 6 parqueos, cuya descripción consta en el plano que se adjunta al presente contrato como documento habilitante. Así mismo, LA ARRENDATARIA expresa que recibe el mencionado inmueble en arriendo, a su entera conformidad y satisfacción.

**CLAUSULA CUARTA: USO DEL INMUEBLE MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO**.- El inmueble, materia del presente contrato será destinado por la ARRENDATARIA, en el caso del local, únicamente para el funcionamiento de oficinas y, en el caso de los parqueaderos, únicamente para el parqueo de vehículos.

**CLAUSULA QUINTA: DECLARACIONES.-** LA ARRENDATARIA declara expresamente recibir el inmueble mencionado en la letra b) de la cláusula segunda del presente contrato. Así mismo, dentro de un plazo de 60 días a contarse desde la fecha de suscripción del presente instrumento, tanto LA ARRENDADORA como La ARRENDATARIA suscribirán un acta de entrega-recepción respecto de la edificación que se levantará sobre el área de 320 metros cuadrados materia del presente contrato, mediante la cual las partes declararán el estado de funcionamiento en que se reciben las instalaciones eléctricas, sanitarias y de agua potable, para lo cual LA ARRENDATARIA se obligará a conservar la integridad total de inmueble arrendado, corriendo por su cuenta todas las reparaciones a que hubiere lugar siempre que se hayan ocasionado por descuido o negligencia de LA ARRENDATARIA. En general, se obligará a conservar de una manera eficiente, la estética del inmueble y el aseo correspondiente.

LA ARRENDARARIA además se obliga a no colocar ninguna clase de letreros en las áreas exteriores de las oficinas arrendadas.

De igual manera, las partes acuerdan que LA ARRENDATARIA deberá cumplir cualquier disposición que LA ARRENDADORA del inmueble materia del presente contrato establezca en su oportunidad y se la dé a conocer por escrito mediante carta. En el evento de existir alguna contraposición entre las disposiciones aquí acordadas y una futura disposición que establezca LA ARRENDADORA, prevalecerá la que sea más estricta.

Cualquier daño o deterioro de cualquier parte del inmueble arrendado o de cualquiera de la infraestructura del mismo, deberán ser reparadas por LA ARRENDATARIA siempre y cuando estos daños o deterioros se hayan ocasionado por descuido o negligencia de LA ARRENDATARIA.

LA ARRENDATARIA queda prohibida de realizar cualquier clase de adecuación o mejora en el inmueble materia de este contrato, salvo que obtenga la aprobación previa de LA ARRENDADORA. Las mejoras, adecuaciones o nuevas edificaciones quedarán en beneficio de LA ARRENDATARIA al momento de terminar el presente contrato, a menos que dichas mejoras puedan ser retiradas por LA ARRENDATARIA sin detrimento del inmueble arrendado.

Las partes contratantes acuerdan que los costos correspondientes a la instalación del medidor de energía eléctrica, agua potable y demás servicios corren por cuenta absoluta de LA ARRENDATARIA, además corresponderá a esta última el pago mensual de dichos servicios, sea que los deba pagar directamente a las instituciones públicas que prestan estos servicios o a LA ARRENDADORA en caso de que esta última instale medidores privados a su nombre para uso de LA ARRENDATARIA.

Las partes además acuerdan, que LA ARRENDADORA podrá solicitarle en cualquier tiempo, a LA ARRENDATARIA, una inspección del inmueble arrendado, para verificar su buen uso, y constatar que no existan dalos, además LA ARRENDATARIA estará en la obligación de presentarle, de manera mensual, a la arrendadora lo pagos al día de agua, luz y teléfono.

**CLAUSULA SEXTA: PRECIO DEL ARRENDAMIENTO.-** el canon de arrendamiento del inmueble que consta detallado en el plano que se adjunta al presente instrumento como documento habilitante, será pagadero en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y de manera mensual, el mismo que por el primer año de vigencia del presente contrato, se lo establece en la cantidad de **US$ PRUEBA\_1VMC (****PRUEBA\_1LETRA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**).

Este valor se reajustará de manera anual, a partir del primer año de vigencia del presente contrato, según como se describe a continuación:

**tabla\_var\_prese**

Los valores antes mencionados serán pagaderos dentro de los 5 primeros días de cada mes, más el correspondiente Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) o demás impuestos establecidos por la Ley.

LA ARRENDATARIA acepta el canon de arrendamiento estipulado en la presente cláusula, de mutuo acuerdo con LA ARRENDADORA y, por lo tanto, renuncia al derecho sobre la fijación del precio del Arrendamiento del inmueble por parte de la oficina del Registro de Arrendamiento de la Municipalidad de Samborondón, sea éste mayor o menor del estipulado en este contrato, y renuncia también a aplicar cualquier disposición legal que pudiera expedirse sobre el precio o renta del arrendamiento de predios urbanos.

En caso de existir algún atraso por más de 30 días en el pago de uno o varios cánones mensuales de arrendamiento, LA ARRENDATARIA deberá pagar una multa equivalente al 5% del cánon vigente a esa fecha.

LA ARRENDATARIA se obliga a entregar a LA ARRENDADORA, en este mismo acto, en calidad de depósito en garantía de buen uso, conservación, buen estado del inmueble arrendado y cumplimiento del presente contrato, el valor correspondiente a dos cánones mensuales de arrendamiento, es decir, la suma de US$6,400.00 (SEIS MIL CUATROCIENTOS 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA), valor que será devuelto a la arrendataria al término del presente contrato, siempre y cuando el inmueble materia de este contrato, sea devuelto en perfectas condiciones, y no se haya contravenido ninguna disposición convenida en este contrato, caso contrario, se ejecutará la garantía a favor de la arrendadora.

Adicionalmente, la arrendadora tendrá derecho a quedarse con el depósito en garantía por el hecho de que la arrendataria no quiera seguir alquilando el inmueble materia de este contrato, por el tiempo mínimo acordado que es de dos años contados a partir del **PRUEBA\_1FIRMA.**

**CLAUSULA SÉPTIMA**: **PLAZO DEL CONTRATO.-** El plazo de duración de este contrato es de **PRUEBA\_1ANIOS**, contado a partir del **PRUEBA\_1FIRMA.** Dicho plazo podrá ser renovado por un plazo igual o menor al establecido en esta cláusula previo acuerdo suscrito por las partes con CIENTO OCHETA (180) días de anticipación a su vencimiento. El acuerdo deberá contemplar los términos, condiciones y plazos que regirán la renovación del presente contrato.

Las partes contratantes acuerdan voluntariamente que para LA ARRENDADORA existirá un plazo forzoso y de cumplimiento obligatorio de **PRUEBA\_1ANIOS**, contado a partir del **PRUEBA\_1FIRMA.** Si LA ARRENDADORA notificare a LA ARRENDATARIA su voluntad de dar por terminado el presente contrato antes del cumplimiento del plazo pactado, LA ARRENDADORA se obliga a pagar por concepto de indemnización o multa a la otra parte, el valor de los cánones de arrendamiento correspondiente a un total de 6 meses.

Por otra parte, las contratantes acuerdan voluntariamente que para LA ARRENDADORA existirá un plazo forzoso y de cumplimiento obligatorio de DOS (2) años, contado a partir del **PRUEBA\_1FIRMA.** En caso de que LA ARRENDATARIA notificare a LA ARRENDADORA respecto de su voluntad de dar por terminado el presente contrato antes del cumplimiento del plazo forzoso de DOS años, LA ARRENDATARIA se obliga a pagar por concepto de indemnización o multa a la otra parte, el valor de los cánones de arrendamiento que faltaren hasta completar el plazo obligatorio de dos años a contarse desde la fecha de inicio del plazo de duración del presente contrato.

Si esta notificación por parte de LA ARRENDATARIA no se la realizare con al menos un plazo de 6 meses de anticipación a la fecha de cumplimiento del plazo forzoso de DOS años, LA ARRENDATARIA se obliga además a pagar por concepto de multa a la otra parte, el valor de los cánones de arrendamiento correspondiente a un total de 6 meses.

De igual manera, si a partir del cumplimiento del plazo forzoso y obligatorio de DOS (2) años, contado a partir del **PRUEBA\_1FIRMA**, LA ARRENDATARIA no notificare a LA ARRENDADORA respecto de su voluntad de dar por terminado el presente contrato, con al menos un plazo de 6 meses de anticipación a la fecha de desocupación efectiva del inmueble arrendado, LA ARRENDATARIA se obliga a pagar por concepto de indemnización o multa a la otra parte, el valor de los cánones de arrendamiento correspondiente a un total de 6 meses.

Así mismo, las partes contratantes acuerdan que LA ARRENDATARIA pueda utilizar el inmueble materia del presente contrato, a partir de la fecha de suscripción del mismo y sin costo alguno para LA ARRENDATARIA hasta el **PRUEBA\_1FIRMA,** fecha a partir de la cual comenzará el plazo del presente contrato y correrán los cánones de arrendamiento mensual cuyo pago deberá ser realizado por LA ARRENDATARIA de conformidad con lo estipulado en el presente contrato, todo esto con el objeto de que la arrendataria pueda efectuar las adecuaciones y mejoras que previamente hubieren sido conocidas y aprobadas por LA ARRENDADORA.

**CLAUSULA OCTAVA: PROHIBICIÓN.-** Queda terminantemente prohibido a LA ARRENDATARIA subarrendar el inmueble arrendado o ceder, parcial o totalmente, sus derechos como arrendataria, salvo previa autorización escrita de LA ARRENDADORA. De ocurrir el caso antes señalado, LA ARRENDADORA tendrá derecho a terminar, de manera unilateral, este contrato y exigir los daños y perjuicios a que hubiere lugar.

**CLAUSULA NOVENA: OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.-** En cuanto a los tributos, sean estos impuestos, tasas o contribuciones, que se deriven por la aplicación de este contrato, serán satisfechos por las partes con apego a las leyes vigentes en la materia. Ninguna de las partes será responsable por el cálculo, declaración y pago de los tributos que le correspondan a la otra parte.

**CLAUSULA DECIMA: TOLERANCIA DE INCUMPLIMIENTOS.-** Cualquier tolerancia de una de las partes al incumplimiento en que incurriese la otra de alguna de las obligaciones que este contrato le hubiere asignado, no podrá ser considerada como condonación o exoneración del cumplimiento de dicha obligación.

**CLAUSULA UNDÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA**.- LA ARRENDADORA se obliga por su cuenta y responsabilidad a lo siguiente:

11.1 Al arreglo o reparación de los daños o defectos locativos que no son de responsabilidad de LA ARRENDATARIA.

11.2. A pagar los gravámenes y tasas que recaen sobre el inmueble arrendado.

**CLAUSULA DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.-** LA ARRENDATARIA se obliga a más del pago del canon mensual citado en la cláusula sexta del presente contrato, a lo siguiente:

12.1. A pagar los cánones de arrendamiento mensual en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

12.2. A la conservación de la integridad física del inmueble e instalaciones arrendadas, así como de los parqueaderos asignados, corriendo por su cuenta los daños que por descuido u otras causas le fueran imputables.

12.3. A cumplir y observar las disposiciones que le indique LA ARRENDADORA por escrito.

**CLAUSULA DÉCIMA** **TERCERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.-** Las partes expresamente declaran que serán causas de terminación del contrato todos aquellos incumplimientos, por cualquiera de las partes, a cada una de las cláusulas del presente contrato de arrendamiento, así como las señaladas expresamente en el artículo treinta (30) de la Ley de Inquilinato vigente.

En caso de que LA ARRENDADORA deba terminar de manera anticipada el presente contrato por causas imputables a la Ilustre Municipalidad de Samborondon, LA ARRENDATARIA reconoce expresamente que esta terminación del contrato no será considerada como un incumpliendo de LA ARRENDADORA a las obligaciones asumidas por el presente contrato, por lo tanto, no habrá lugar a demandar su cumplimiento ni reclamo de indemnización de daños y perjuicios por parte de LA ARRENDATARIA.

**CLAUSULA DÉCIMA** **CUARTA: GARANTÍA SOLIDARIA.-** En calidad de garantes solidarios de todas las obligaciones contraídas por LA ARRENDATARIA en virtud del presente contrato, así como las que contrajese en cualquiera de sus prorrogas, inclusive por cualquier obligación pendiente de cumplir una vez que haya terminado el presente contrato, suscriben también este documento, el señor ANTONIO NOBOA BAQUERIZO y RAFAEL NOBOA BAQUERIZO, quienes, así mismo, renuncian a fuero y domicilio y declaran que en caso de surgir alguna controversia relacionada con este contrato se someterán exclusivamente a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, para lo cual se obligan en primer término a buscar un acuerdo voluntario con la asistencia de un mediador designado por la Cámara de Comercio de Guayaquil, señalando desde ya como domicilio para cualquier eventual citación o notificación el inmueble que por este contrato se da en arrendamiento.

**CLAUSULA DÉCIMA** **QUINTA: CONTROVERSIAS: MEDIACIÓN Y CONVENIO ARBITRAL.-** Las partes renuncian a Fuero, Domicilio y declaran que en caso de surgir alguna controversia relacionada con este contrato se someterán exclusivamente a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, para lo cual se obligan en primer término a buscar un acuerdo voluntario con la asistencia de un mediador designado por la Cámara de Comercio de Guayaquil.

En caso de imposibilidad de acuerdo dictaminado por el mediador, cualquier de las partes podrá someter la controversia al Arbitraje Administrado y en Derecho de la Cámara de Comercio de Guayaquil de conformidad con los reglamentos de ésta. El tribunal estará integrado por tres árbitros y estará facultado para que en la ejecución de medidas cautelares solicite el auxilio de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno.

Tanto el acuerdo expresado en el Acta de Mediación como el Laudo Arbitral tienen el efecto de Sentencia Ejecutoriada y Cosa Juzgada y no admiten recurso alguno.

Para constancia de lo cual, las partes firman el presente documento en cada una de sus hojas y en tres ejemplares, en el Cantón Samborondon, el al **PRUEBA\_1DIAS de PRUEBA\_1MES del PRUEBA\_1ACONTR.**

**p. CONSTRUCTORA CONALBA S.A.**

**LA ARRENDADORA**

**ING. ALFREDO BAQUERIZO AMADOR**

**p. AGRIXAM S.A.**

**LA ARRENDATARIA**

**PRUEBA\_1GERENCONCE**

**GERENTE GENERAL**

**ANTONIO NOBOA BAQUERIZO RAFAEL NOBOA BAQUERIZO**

**LOS GARANTES SOLIDARIOS**