***CONTRATO DE ARRENDAMIENTO***

En la ciudad de Cayambe, al día 1 del mes de octubre del año 2024, concurren a celebrar el presente contrato; por una parte, por sus propios y personales derechos, la señora Ana Lucila Jara de nacionalidad ecuatoriana, mayor de edad, portadora de la cédula de ciudadanía No. 1718235797 en calidad de gerente de COSMOBIENES S.A. ,a quienes en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará **“LA ARRENDADORA”;** y, por otra parte, la compañía **FARMACIAS Y COMISARIATOS DE MEDICINAS S.A. FARCOMED con RUC número 1790710319001**, con domicilio en la Avenida de Los Shyris S/N Barrio el Cortijo Km. 5. ½ vía a Amaguaña en la parroquia Sangolquí, del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha, debidamente representada por su **Apoderado Especial**, el señor **Víctor Manuel Zavala Letelier**, conforme consta en el documento habilitante que se acompaña, de nacionalidad chilena, mayor de edad portador de la cédula de ciudadanía **No.** **175973102-7**, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se le denominará **“EL ARRENDATARIO”**. Los comparecientes son legalmente capaces para contraer obligaciones y contratar, como en efecto lo hacen, y concurren de mutuo acuerdo para celebrar el presente contrato de arrendamiento que se estipula en las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: ANTECEDENTES UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN. –**

1.- COSMOBIENES S.A. declara ser propietaria del inmueble ubicado en Mañosca, parroquia Cayambe, cantón Cayambe, provincia de Pichincha; en la cual se encuentra el LOCAL COMERCIAL de 250.0 metros cuadrados que se concede en arriendo.

Además, LA ARRENDADORA exime de toda responsabilidad a EL ARRENDATARIO, en caso de que existiere futuros reclamos por parte de: propietarios, copropietarios o quien crea que tiene derecho sobre el inmueble antes mencionado.

2.- EL ARRENDATARIO declara que es de su interés ARRENDAR el inmueble ubicado en la Mañosca, parroquia Cayambe, cantón Cayambe, provincia de Pichincha, de propiedad de COSMOBIENES S.A.; local comercial que será destinado para CONSTITUIR UNA FARMACIA, a través de la cual se comercializará productos farmacéuticos, medicinales y de aseo.

**SEGUNDA: ESTADO Y CONSERVACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL ARRENDADO. –**

1.- EL ARRENDATARIO declara haber recibido en buen estado y a su entera satisfacción el local comercial objeto de este contrato, tiene sus instalaciones de agua potable en buenas condiciones; el local comercial tiene las instalaciones eléctricas con su respectivo sistema de alumbrado en buenas condiciones.

2.- Si durante el tiempo que esté ocupado el local comercial por EL ARRENDATARIO, se producen deterioros o sufriere daños por descuido o negligencia de su parte,  o de las personas que se encuentran a su servicio, EL ARRENDATARIO realizará todos los arreglos y reparaciones  necesarias a sus costas, por tanto, al finalizar la relación contractual, se compromete a devolver el local comercial en las mismas condiciones que lo recibió, o   a  pagar  a LA ARRENDADORA el valor del material utilizado para realizar tales reparaciones, o a reponer los implementos  dañados o deteriorados  en la misma calidad y valor igual a  los que se encontraban instalados en el local arrendado, se deja a salvo el deterioro por el uso normal y el paso del tiempo, fuerza mayor o caso fortuito, tales como terremoto, incendios, etc.

LA ARRENDADORA se obliga a efectuar las reparaciones en las partes estructurales del local arrendado, tales como son las vigas, columnas, mampostería, contrapiso, losa, techos y cubiertas, además es responsabilidad de la ARRENDADORA el mantenimiento de las instalaciones  de recolección de agua lluvia, instalaciones hidrosanitarias y tuberías de agua potable; más si el ARRENDATARIO las hiciera por su cuenta, dichos valores serán descontados de los cánones arrendaticios a LA ARRENDADORA, previa notificación del ARRENDATARIO y aprobación de la ARRENDADORA, de conformidad con lo que reza el artículo 1876 del Código Civil Ecuatoriano. Es responsabilidad del ARRENDATARIO el mantenimiento de aires acondicionados, iluminación, rotulación, piso, y todo lo que sea por uso propio de la operación de la farmacia.

**TERCERA: OBJETO. -** Con los antecedentes expuestos en las cláusulas anteriores LA ARRENDADORA en forma libre y voluntaria DA EN ARRENDAMIENTO el local comercial con un área aproximada de 250.0 metros cuadrados, que consiste en un local comercial ubicado Mañosca, parroquia Cayambe, cantón Cayambe, provincia de Pichincha, que será destinada para CONSTITUIR UNA FARMACIA, a través de la cual se comercializará productos farmacéuticos, medicinales y de aseo.

**CUARTA: DEL SUBARRIENDO. -** EL ARRENDATARIO podrá subarrendar parcial y/o totalmente el inmueble arrendado y destinarlo a objeto distinto al especificado en la cláusula anterior, según acuerdo expreso con LA ARRENDADORA.

**QUINTA: PROHIBICIÓN DE COMERCIALIZACIÓN DE SUSTANCIAS ILÍCITAS. -** No será permitido al ARRENDATARIO la distribución y comercialización de productos ni sustancias estupefacientes o psicotrópicas ilícitas, también queda terminantemente prohibido el almacenamiento o bodegaje de materiales explosivos o sustancias inflamables en el local cedido en arriendo.

**SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO. - a.-** El canon mensual de arrendamiento que las partes en forma libre y voluntaria fijan de común acuerdo, es de **tres mil dólares con cero centavos (3,000.00 USD)** más IVA,que serán cancelados por el ARRENDATARIO dentro de los primeros **DIEZ DÍAS** de cada mes una vez recibida la factura.

**b**.- El pago se realizará **por transferencia bancaria a Cosmobienes a la cuenta corriente No. 123456 del BANCO SOLIDARIO,** previo a la entrega de la correspondiente factura al ARRENDATARIO por parte de la ARRENDADORA.

**Según incremento: A partir del año 3 se realizarán incrementos de acuerdo a la siguiente tabla:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Desde** | **Hasta** | **Valor** |
| 2024-10-01 | 2025-09-30 | 3000.0 |
| 2025-10-01 | 2026-09-30 | 3000.0 |
| 2026-10-01 | 2027-09-30 | 3150.0 |
| 2027-10-01 | 2028-09-30 | 3307.5 |
| 2028-10-01 | 2029-09-30 | 3472.88 |
| 2029-10-01 | 2030-09-30 | 3646.52 |
| 2030-10-01 | 2031-09-30 | 3828.84 |
| 2031-10-01 | 2032-09-30 | 4020.29 |
| 2032-10-01 | 2033-09-30 | 4221.3 |
| 2033-10-01 | 2034-09-30 | 4432.37 |
|  |  |  |

**SÉPTIMA: PAGO DE SERVICIOS. -** El ARRENDATARIO se compromete a cancelar los siguientes valores por concepto de servicios básicos:

1.- El servicio básico de electricidad con el código único No. 123456789, EL ARRENDATARIO lo cancelará mensualmente.

2.- El consumo de agua potable con la cuenta No. 000000132, EL ARRENDATARIO lo cancelará mensualmente.

3.- El pago del valor de la alícuota, será de $ 100.0 que serán cancelados directamente por EL ARRENDATARIO a la administración del edificio.

EL ARRENDATARIO cumplirá estos pagos con la debida oportunidad para evitar multas al propietario; se entiende que los comprobantes de servicios públicos corresponderán al consumo del mes inmediatamente anterior.

**OCTAVA: TRÁMITES. -** LA ARRENDADORA autoriza al ARRENDATARIO a realizar cualquier trámite para contar con la autorización, funcionamiento, rotulación o en general todos los que se requieran para el normal funcionamiento de la actividad comercial del ARRENDATARIO, ante las autoridades Municipales o de salud, comprometiéndose LA ARRENDADORA a dar todas las facilidades, entregar al ARRENDATARIO la documentación y firmas necesarias para lograr este cometido.

Anualmente, LA ARRENDADORA estará obligado a entregar la copia de la carta de pago del impuesto predial hasta el mes de enero del año que corresponda,  en el caso de que LA ARRENDADORA no cumpla con este requerimiento dentro del plazo establecido, EL ARRENDATARIO evaluará la posibilidad de realizar el pago, cuestión que será  informada a LA ARRENDADORA por medio de una carta; LA ARRENDADORA mediante el presente instrumento expresamente autoriza a EL ARRENDATARIO para que efectúe los pagos necesarios para la obtención de este requisito, monto que será descontado del canon de arrendamiento del siguiente mes, toda vez que este documento es un habilitante para los trámites anuales que EL ARRENDATARIO debe realizar ante el Municipio.

**NOVENA: PLAZO. - a.-** De mutuo acuerdo entre las partes se establece que **EL PLAZO DE DURACIÓN** delpresente contrato de arrendamientoes de **10 AÑOS** contados a partir del 2024-10-01, por tanto, este contrato tendrá vigencia hasta el 2034-09-30.

b.- El mismo que podrá ser renovado **automáticamente** si las partes NO NOTIFICAN a la contraparte su deseo de dar por terminado definitivamente este contrato con al menos 90 días de anticipación a la fecha estipulada como término del contrato, por lo que este contrato se entenderá RENOVADO en todas sus partes, pero solo por el lapso de un año, tal como lo indica la Ley de Inquilinato.

c.- Antes del cumplimiento del plazo acordado, las partes pueden convenir voluntariamente y de acuerdo con sus intereses, RENEGOCIAR la renovación del contrato que está por expirar, haciendo conocer por escrito su voluntad a la otra parte.

d.- EL ARRENDATARIO, se compromete a respetar el plazo de duración estipulado en el presente contrato; más si es su voluntad la de dar por terminado el contrato antes del término acordado; **EL ARRENDATARIO deberá INDEMNIZAR a** LA ARRENDADORA con el valor de dos meses del canon de arrendamiento.

**DÉCIMA: ACLARACIÓN. -** Se faculta al ARRENDATARIO a la utilización del local arrendado para CONSTITUIR UNA FARMACIA, a través de la cual se comercializará productos farmacéuticos, medicinales y de aseo, por lo que asume toda la responsabilidad respecto de la tenencia, manipulación y control de los productos, materiales e insumos que comercialice, así como de la obtención de las respectivas autorizaciones municipales y estatales que correspondan para su legal funcionamiento.

**DÉCIMA PRIMERA:** **REFORMAS LOCATIVAS**. - El ARRENDATARIO podrá efectuar cambios para el correcto funcionamiento del negocio o comercio de productos farmacéuticos.

Tales adecuaciones, modificaciones o mejoras quedarán a beneficio del dueño del local arrendado, pero los bienes muebles que se instalen por adherencia y que son de propiedad del ARRENDATARIO, serán RETIRADOS al momento de la culminación del plazo de vigencia estipulado en el contrato.

LA ARRENDADORA autoriza expresamente al ARRENDATARIO para que realice las modificaciones necesarias en la fachada frontal del local dado en arriendo para la instalación de logotipos, letreros, rótulos y demás propaganda o publicidad requerida para el buen funcionamiento de su comercio o negocio.

**DÉCIMA SEGUNDA: GARANTÍA. -** EL ARRENDATARIO da en calidad de fondo de garantía del LOCAL COMERCIAL arrendado a LA ARRENDADORA, la cantidad de seis mil dólares con cero centavos (6,000.00 USD) que será devuelta por LA ARRENDADORA a la finalización de este contrato, previas las correspondientes deducciones de haberlas y si fueren del caso, de cánones de arrendamiento, mantenimiento del inmueble o pago de servicios básicos, siempre previo acuerdo entre las partes.

La devolución del depósito de garantía se lo realizará dentro de los **DIEZ** primeros días subsiguientes a la desocupación y entrega del local dado en arriendo, mediante cheque, transferencia o efectivo al ARRENDATARIO.

**DÉCIMA TERCERA: IMPUESTOS. -** Por los arriendos a cobrarse, LA ARRENDADORA emitirá las respectivas facturas que cumplan los requisitos previstos por la legislación tributaria vigente en el país donde se emiten. Respecto de los arriendos que se abonen, EI ARRENDATARIO efectuará las correspondientes retenciones de impuestos de conformidad con la ley aplicable en el Ecuador. Los tributos que se deriven por la aplicación de este contrato serán satisfechos por cada parte por arreglo a las leyes vigentes en la materia. Ninguna de las partes será responsable por el cálculo, declaración y pago de los impuestos que le correspondan a su contraparte, ni aún a título de solidaridad, sin perjuicio de las acciones de repetición que apliquen.

Se deja constancia de que, por cualquier cambio en los porcentajes de retención establecidos en la normativa tributaria, el valor del canon de arrendamiento establecido en la cláusula sexta se mantendrá y EL ARRENDATARIO no deberá pagar a LA ARRENDADORA diferencia alguna del mismo.

**DÉCIMA CUARTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO DEL BIEN INMUEBLE. -**

En caso que LA ARRENDADORA durante la vigencia de este Contrato decidan vender, ceder, donar, traspasar, constituir usufructo o de otra manera transferir o crear cualquier derecho en este Contrato, expresamente mediante el presente instrumento, LA ARRENDADORA se obliga a incluir en dicho documento o escritura de venta una estipulación en la cual el Nuevo Propietario/Arrendador entienda y acepte que existe un Contrato de Arrendamiento con EL ARRENDATARIO, que deberá respetar bajo los siguientes términos y condiciones: El Nuevo Propietario/Arrendador deberá comprometerse a respetar el presente Contrato de Arrendamiento, tomando en cuenta que el mismo deberá notificar en un plazo de diez días hábiles con la copia del contrato de venta a EL ARRENDATARIO a efectos de celebrar un contrato de cesión de derechos del presente Contrato de Arrendamiento con el fin de que los pagos futuros sean efectuados a nombre del Nuevo Propietario/Arrendador.

Las partes convienen que cualquier acción (debidamente probada, conforme a derecho) que ejecuten LA ARRENDADORA como parte de un esquema o artificio para eludir el cumplimiento e intención de esta Cláusula, incluyendo sin limitación, la venta del Inmueble o el Espacio Arrendado sin respetar lo aquí establecido, generará el derecho a EL ARRENDATARIO para exigir el pago en concepto de penalidad a LA ARRENDADORA del monto equivalente a los cánones de los meses restantes del plazo no devengado del presente Contrato. LA ARRENDADORA y el ARRENDATARIO aceptan que el incumplimiento de esta Cláusula generará gastos, daños y perjuicios a EL ARRENDATARIO, que deberán ser indemnizados por LA ARRENDADORA una vez constatado su incumplimiento.

**DÉCIMA QUINTA: IMPUESTOS.** - Por los arriendos a cobrarse, LA ARRENDADORA emitirá las respectivas facturas que cumplan los requisitos previstos por la legislación tributaria vigente en el país donde se emiten.  Respecto de los arriendos que se abonen, El ARRENDATARIO efectuará las correspondientes retenciones de impuestos de conformidad con la ley aplicable en el Ecuador. Los tributos que se deriven por la aplicación de este contrato serán satisfechos por cada parte por arreglo a las leyes vigentes en la materia. Ninguna de las partes será responsable por el cálculo, declaración y pago de los impuestos que le correspondan a su contraparte, ni aún a título de solidaridad, sin perjuicio de las acciones de repetición que apliquen.

**DÉCIMA SEXTA: ENTREGA DEL INMUEBLE. -** A la finalización del contrato, EL ARRENDATARIO deberá entregar el local, el último día de este, en las mismas condiciones en las que los está recibiendo a la fecha.

**DÉCIMA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO**. – LA ARRENDADORA puede dar por terminado el contrato de arrendamiento y exigir la desocupación y entrega del local arrendado ANTES DE VENCER EL PLAZO legal o convencional acordado por las partes, por una o más de las siguientes causas:

a) Por la falta de pago de dos pensiones o cánones de arrendamiento mensuales.

b) Peligro de destrucción o ruina del inmueble arrendado y que haga necesaria la reparación

c) Algazaras o reyertas ocasionadas por el inquilino.

d) Destino del local arrendado a un objeto ilícito o distinto del convenido

e) Por mutuo acuerdo, sin lugar a indemnización.

f) En el evento de que no existiere la voluntad suficiente de la ARRENDADORA para renovar este contrato, le comunicará al ARRENDATARIO con al menos 90 días de anticipación.

g) Por decisión de EL ARRENDATARIO, para lo cual se estipula un plazo de 60 días para notificar que se da por terminado el contrato de arrendamiento de manera anticipada. EL ARRENDATARIO podrá incluso retirarse del inmueble antes de los 60 días teniendo como obligación únicamente pagar en concepto de indemnización dos mensualidades completas de arrendamiento, tal como se señala en la cláusula novena literal d).

**DÉCIMA OCTAVA**: **MODIFICACIONES AL CONTRATO**. - La falta de ejercicio de cualquier derecho emanado del presente contrato, no se considerará como una modificación tácita del mismo o un impedimento a su ejercicio futuro.

No se admitirán modificaciones a este contrato a menos que se tenga el consentimiento escrito de ambas partes, quienes harán de mutuo acuerdo los cambios a las estipulaciones contenidas en este instrumento por escrito y mediante ADENDUM que formará parte de este contrato.

**DÉCIMA NOVENA: DE LAS NOTIFICACIONES A LAS PARTES CONTRATANTES**. - Para futuras notificaciones las partes fijan las siguientes direcciones:

a.-) Las notificaciones que correspondan a LA ARRENDADORA se las realizará al domicilio ubicado en Mañosca, parroquia Cayambe, cantón Cayambe, provincia de Pichincha.

b.) Las notificaciones que le correspondan al ARRENDATARIO se las realizará al domicilio ubicado en las calles Avenida de Los Shyris S/N Barrio el Cortijo Km. 5. ½ vía a Amaguaña en la parroquia Sangolquí, del cantón Rumiñahui, provincia de Pichincha.

Las Partes declaran y aceptan expresa, libre y voluntariamente que fijan las siguientes direcciones electrónicas para ser notificados y/o citados de forma telemática:

ARRENDADORA: meradil21@gmail.com

ARRENDATARIO:  [mmtenoriob@corporaciongpf.com](mailto:mmtenoriob@corporaciongpf.com) ; [kmsalguerof@corporaciongpf.com](mailto:kmsalguerof@corporaciongpf.com)

**VIGÉSIMA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA. -**

De suscitarse algún conflicto o controversia entre las Partes, o discrepancias sobre la aplicación e interpretación contractual y extracontractual del presente Contrato, las partes renuncian a fuero y domicilio para someterse directamente a la justicia ordinaria ante las Unidades Judiciales y/o Tribunales de la ciudad de Quito, mediante el procedimiento que se encuentre establecido en el Código Orgánico General de Procesos, dejando a salvo que las partes puedan acudir a mediación de manera opcional, libre y voluntaria.

**VIGÉSIMA PRIMERA: PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES. -**

En cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente en materia de Protección de Datos Personales, las partes acuerdan que los datos personales de los firmantes que figuran en este documento además de los que se deriven de esta relación, incluyendo aquellos que puedan entregar posteriormente, que lleguen a tener o hayan tenido acceso, serán tratados por ambas partes para la gestión de la relación entre partes y serán preservados bajo estricta confidencialidad.

Las partes y los que se deriven de este contrato, pueden ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, portabilidad y la limitación u oposición dirigiéndose por escrito a los correos electrónicos de cada una de las partes que figuran en la cláusula décima octava denominada “DE LAS NOTIFICACIONES A LAS PARTES CONTRATANTES” del presente instrumento.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: PRINCIPIOS CORPORATIVOS. -**

LA ARRENDADORA se obliga especialmente a cumplir con todas las leyes y reglamentos vigentes en la República del Ecuador y adecuar todas sus conductas a la legislación aplicable al objeto de este contrato. LA ARRENDADORA declara su compromiso de cumplimiento a los siguientes Principios Corporativos vigentes en la compañía:

* Principio anticorrupción: LA ARRENDADORA no entregará ningún tipo de obsequio o estímulo a funcionarios o entidades públicas o de gobierno, que tenga como objetivo obtener ventajas o documentos habilitantes sin haber cumplido el proceso regular para su tramitación.
* Trabajo infantil: LA ARRENDADORA garantiza el cumplimiento de las leyes vigentes respecto a la prohibición del trabajo infantil.
* Licitud de fondos: LA ARRENDADORA declara que los fondos utilizados para la ejecución del objeto de este contrato provienen de actividades lícitas relacionadas con el giro de su negocio, descartando cualquier acción derivada del tráfico de sustancias estupefacientes y psicotrópicas o lavado de activos.

Finalmente, LA ARRENDADORA declara conocer y cumplir con la legislación ecuatoriana vigente en materia laboral, tributaria y de propiedad intelectual, asumiendo total responsabilidad respecto a cualquier reclamo presentado por terceros que se sientan afectados en las materias antes señaladas.

**VIGÉSIMA TERCERA: ACEPTACIÓN DE LAS PARTES**. - Libre y voluntariamente, previo el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos exigidos por las leyes de la materia, las partes declaran expresamente su aceptación a todo lo aquí convenido, a cuyas estipulaciones se someten.

Para constancia de todo lo actuado y de su aceptación de todo lo estipulado en el presente contrato de arrendamiento, las partes suscriben el presente instrumento en tres ejemplares de igual valor y contenido, firmado en unidad de acto la señora Ana Lucila Jara y el señor Víctor Manuel Zavala Letelier.

Dado y firmado en la ciudad de Cayambe, al día 1 del mes de octubre del año 2024

|  |  |
| --- | --- |
| **LA ARRENDADORA**  Ana Lucila Jara  CC/CI No. 1718235797  COSMOBIENES S.A. | **EL ARRENDATARIO**  Víctor Manuel Zavala Letelier  CC/CI No. 175973102-7  Apoderado Especial de  Farmacias y Comisariatos de Medicinas S.A. FARCOMED |