

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil al 1 día de Abril de 2015, se celebra el presente Contrato de Arrendamiento, bajo las siguientes cláusulas y condiciones que a continuación se expresan:

PRIMERA: INTERVENIENTES.- Intervienen por una parte, la señora Olga Victoria Rizzo Nuñez, portadora de la cédula de ciudadanía N°0902972355, a quien en adelante y para efectos del presente Contrato se la llamará La ARRENDADORA; por otra parte, la empresa VISACOM S.A. con RUC#0992333618001, legalmente constituida y debidamente representada por la señorita María Dolores Casal Rizzo portadora de la cédula de ciudadanía N°0908955701, a quien en adelante y para los efectos legales del presente Contrato se lo denominará la ARRENDATARIA.

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- LA ARRENDADORA es actual y legítima propietaria de un bien inmueble consistente en una casa de dos plantas con 4 dormitorios, 5 baños, sala, cocina, patio, garaje para un carro, cuarto y baño de servicio, ubicado entre las calles Bálsamos #908 e Higueras - Urdesa Central.

TERCERA: OBJETO.- Con estos antecedentes, LA ARRENDADORA entrega en calidad de arrendamiento a LA ARRENDATARIA, el bien inmueble descrito en la cláusula anterior. Por su parte LA ARRENDATARIA, declara que acepta y recibe en arrendamiento el bien inmueble materia de este contrato, en buen estado con las adecuaciones e instalaciones destinadas a su utilización y uso eficientes.

CUARTA: DEL USO.- La propiedad materia del presente contrato será destinado para oficina privada sin que pueda dársele uso distinto al convenido. La ARRENDATARIA no podrá subarrendar parcial ni totalmente el bien arrendado, o ceder sus derechos a ningún título.

QUINTA: PLAZO.- El plazo de duración de este contrato es de tres años contados a partir de su suscripción, pudiendo ser renovado por otro período igual, para lo cual deberá ser notificado con 30 días de anticipación a la terminación del contrato. En caso de renovación podrá ser con el incremento de hasta 5% en el canon de arrendamiento, salvo que el ARRENDATARIO manifiestare su voluntad de no renovar el arrendamiento, en cuyo caso deberá remitir una comunicación por escrito a la ARRENDADORA, con sesenta (60) días de anticipación a la fecha de vencimiento del contrato.

SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.- Las partes arrendadores y arrendataria de común acuerdo y buena fe fijan como justo precio la cantidad de USD \$1,000 (UN MIL CON 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) más IVA como canon de arrendamiento durante el plazo convenido. Las pensiones serán pagaderas en mensualidades adelantadas durante los cinco primeros días de cada mes, para justificar el cumplimiento de tal obligación, el pago será acreditado solamente con la factura extendida por el ARRENDADOR. En el caso de que la parte ARRENDADORA realice inversiones ó adecuaciones al local con la aprobación del ARRENDADOR, el costo de dichas inversiones por parte de la ARRENDADORA, serán justificadas y de común acuerdo se realizará el descuento de dichas adecuaciones al valor del canon de arrendamiento en un plazo acordado por las partes, siendo el valor mensual acordado descontado directamente del pago al ARRENDADOR.

SEPTIMA: CONSUMOS.- La ARRENDATARIA se obliga, además del pago, de los valores correspondientes a luz, agua potable, telefonía, etc.

contrato y demás servicios contratados ó permitidos para el inmueble como servicio de internet, seguros contra incendio o robo, medidor de energía eléctrica, sistema de alarmas y servicios de guardianía. La ARRENDATARIA no esta obligada a contratar dichos servicios, pero en caso de hacerlo, esta obligado al pago de los mismos. **EL ARRENDADOR** ó propietario del inmueble autoriza por este Contrato a la **ARRENDATARIA**, para que de su propio peculio proceda a realizar las adecuaciones pertinentes que no existen en la edificación y cualquier otro arreglo que nazca de la sugerencia de LA **ARRENDATARIA**, con la venia de **EL ARRENDADOR**, entendiéndose que dichas mejoras y otras más que se realicen, el termino del Contrato quedaran en beneficio del **ARRENDADOR**.

OCTAVA: MODIFICACIONES Y MEJORAS.- Durante el arrendamiento cualquier modificación o mejora del bien deberá ser realizado con consentimiento expreso y por escrito de la **ARRENDADORA**, y en tal caso, la mejora que efectue la **ARRENDATARIA** durante la duración del presente contrato de arrendamiento, que no pueda ser posteriormente removida sin detrimento grave del inmueble, quedará en beneficio exclusivo de la **ARRENDADORA**, el mismo que por dicha reparación o mejora no reconocerá ninguna cantidad de dinero a favor de la **ARRENDATARIA**, para lo cual **EL ARRENDADOR** ó propietario del inmueble autoriza por este Contrato a la **ARRENDATARIA**, para que de su propio peculio proceda a realizar las adecuaciones pertinentes que no existen en la edificación y cualquier otro arreglo que nazca de la sugerencia de LA **ARRENDATARIA** y como constancia de la cual las partes suscribirán un Inventario tanto de los bienes, como adecuaciones que se hayan realizado en el local, las veces que se amerite

NOVENA: TERMINACION ANTICIPADA.- Las partes convienen en que si la **ARRENDATARIA** desocupare el bien inmueble antes del plazo estipulado en este contrato deberá comunicar por escrito a la **ARRENDADORA** con por lo menos 30 días de anticipación de la desocupación efectiva del inmueble arrendado debiendo cancelar una indemnización equivalente a un mes de arriendo.

La **ARRENDADORA** podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo por las siguientes razones:

- a) La falta de pago de 2 cánones de arrendamiento;
- b) Si la **ARRENDATARIA** subarrendare todo o parte del inmueble, o cedere de manera alguna sus derechos derivados del presente contrato;
- c) Por introducir o almacenar, comercializar dentro del inmueble materias, objetos o artefactos prohibidos que pongan en peligro el inmueble ya sea en cuanto a la integridad física, uso, goce y disposición a la que tiene derecho el propietario;
- d) Por uso o destino del inmueble para actividades ilegales prohibidas por la ley o contrarias a la buena costumbre; o,
- e) Por incumplimiento en todo o en partes de lo estipulado en el presente documento y demás disposiciones de leyes aplicables a presente contrato.

DECIMA: ACEPTACIÓN.- Las partes declaran que aceptan y se ratifican en todas y cada una de las cláusulas de este contrato por convenir a sus intereses y por lo tanto renuncian a sus derechos conferidos por la ley de inquilinato sobre fijación del precio del arrendamiento del inmueble materia de este contrato por parte de la oficina de registro de arrendamiento de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, sea ese mayor o menor de lo estipulado, renunciando en igual forma a cualquier otra disposición legal o reglamentaria que pudiera expedirse sobre el precio de los arrendamientos de los predios urbanos.

UNDECIMA: DOMICILIO, JURISDICCION, Y COMPETENCIA.- Las partes renuncian domicilio y se someten a los Jueces competentes de la Ciudad de Guayaquil v al trámite

judicial y extrajudicial el bien inmueble arrendado, sin perjuicio que se lo haga personalmente. En todo lo que no esté expresamente determinado en el presente Contrato, se estará a lo que diga la Ley de Inquilinato, Código Civil y demás normas legales.

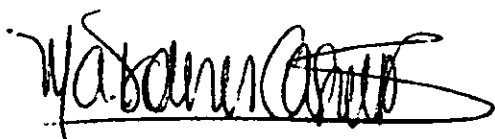
Para constancia y ratificación, las partes suscriben en unidad de acto 3 ejemplares de igual tenor, valor y efecto en la ciudad de Guayaquil al primer día del mes de Abril del dos mil quince.

LA ARRENDADORA



Sra. Olga Victoria Rizzo Nuñez
c.c.0902972355

LA ARRENDATARIA



Srta. María Dolores Casal Rizzo
c.c. 0908955701
VISACOM S.A.
RUC #0992333618001