



Factura: 002-002-000048357



20200906003A00125

NOTARIO(A) JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN

NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN DAULE

## INSCRIPCIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

ACTA NOTARIAL DE INSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.- En la ciudad de DAULE, ante mí JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN de la NOTARÍA TERCERA del cantón DAULE, y en aplicación a lo dispuesto en el art. 18 numeral 36 de la Ley Notarial, procedo a inscribir en el Registro de Contratos de Arrendamiento de la Notaría TERCERA, actualmente a mí cargo, el contrato de arrendamiento que me ha sido presentado cuyos datos son los que a continuación de la Razón de Inscripción constan:

RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO:							
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	1 DE JUNIO DEL 2020						
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	20200906003A00125						
REGISTRO:	LIBRO DE REGISTRO DE ARRENDAMIENTOS						
TORGANTES							
ARRENDADOR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	FACTORIA ALMACENERA ALMAFACTOR CIA.LTDA.	REPRESENTADO POR	RUC:	0993148229001	ECUATORIANA	ARRENDADOR(A)	PABLO DANIEL JARAMILLO VEGA
Jurídica	VISACOM S.A.	REPRESENTADO POR	RUC:	0992333618001	ECUATORIANA	ARRENDATARIO(A)	MARIA DOLORES CASAL RIZZO
ARRENDATARIO							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo Interviniente	Documento de Identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón		Parroquia			
GUAYAS		DAULE		DAULE			
FECHA DE OTORGAMIENTO DEL CONTRATO		FECHA DE INICIO DEL ARRENDAMIENTO		FECHA DE TERMINACIÓN DEL ARRENDAMIENTO			
01-06-2020		01-06-2020		01-06-2021			
DATOS DEL INMUEBLE		COMPLEJO DE BODEGAS UBICADO EN GUAYAQUIL EN EL KILÓMETRO 4.5 DE LA AVENIDA JUAN TANCA MARENGO, MANZANA 112 - SOLAR 4 ENTRE LAS CUALES SE ENCUENTRA LA BODEGA No. 12					
CIUDAD DE OTORGAMIENTO		GUAYAQUIL					
CANON INICIAL DE ARRENDAMIENTO		\$ 617.00					
OBSERVACIONES/DATOS ADICIONALES:							
FECHA Y HORA DE EMISIÓN:		1 DE JUNIO DEL 2020, 12:11					
FIRMA PETICIONARIO:							

Cualquier alteración, borrón o modificación al texto de la presente razón de inscripción, la invalida.

NOTARIO(A) JUAN PABLO HAZ VILLAGRAN  
NOTARÍA TERCERA DEL CANTÓN DAULE

**"CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA COMERCIAL  
ALMAFACTOR CIA. LTDA."**

Celebran este contrato las personas siguientes:

- a) FACTORIA ALMACENERA ALMAFACTOR CIA.LTDA., representada por su Gerente General, Ingeniero Pablo Daniel Jaramillo Vega, a quien se llamará "La Arrendadora". Y,
- b) La compañía VISACOM S.A., representada por su Representante Legal, señorita María Dolores Casal Rizzo, a quien se llamará "La Arrendataria".

**PRIMERA: Antecedentes.-** "LA ARRENDADORA" es propietaria de un Complejo de Bodegas ubicado en Guayaquil, en el kilómetro 4.5 de la Av. J. Tanca Marengo, Mz. 112 Solar 4 entre las cuales se encuentra la bodega N° 12, que tiene una área de 192 metros cuadrados. Este inmueble cuenta con todas las instalaciones de luz, agua potable y demás obras de infraestructura necesarias para desarrollar actividades empresariales, y mantiene el Permiso de Funcionamiento extendido por la Municipalidad de Guayaquil y el Cuerpo de Bomberos.

**SEGUNDA: Objeto.-** Con estos antecedentes, "LA ARRENDADORA" entrega en arriendo en favor de "LA ARRENDATARIA" la bodega No. 12 del Complejo de Bodegas antes indicado. Se deja constancia que La Arrendataria deberá obtener los permisos que fueren menester para el desarrollo de su actividad, y se compromete a contratar una póliza de seguros contra incendio y otros riesgos. El destino del inmueble será el de cualquier actividad comercial lícita.

La Arrendataria declara que recibe el bien en perfectas condiciones de uso, y que existen instalaciones adecuadas de servicios de energía eléctrica y agua potable, así como un sistema adecuado contra incendios aprobado por el Cuerpo de Bomberos de Guayaquil.

**TERCERA: Pensión de Arrendamiento.-** El precio mensual pactado por las partes es de US\$ 3.80 por metro cuadrado más Iva, es decir, \$ 729,60 más Iva hasta el término del contrato. En adición, La Arrendataria se obliga a pagar US 1.00 por metro cuadrado por concepto de expensas de gastos comunes del complejo, tales como servicio de guardiana, mantenimiento de instalaciones y el consumo de energía eléctrica y agua potable. El precio del arrendamiento y sus expensas serán canceladas de la siguiente manera: a la firma del contrato serán cancelados los valores correspondientes al primer mes de arriendo, es decir \$ 817.15 (incluido Iva) y la garantía, es decir \$ 729,60; en el segundo mes de arriendo serán cancelados los valores correspondientes a los siguientes once meses de arriendo, es decir \$ 8,988.67 (incluido Iva)

La Arrendataria ha entregado en calidad de depósito en garantía la suma de US\$ 729.60, para cubrir cualquier deterioro, destrucción o reparación que deba hacerse en el inmueble arrendado; si a la desocupación el inmueble no fuere devuelto en las mismas condiciones. De igual forma, La Arrendadora podrá utilizar el depósito en garantía para cubrir cualquier valor pendiente por consumos realizados ó por alicuotas no cubiertas.





El depósito no podrá ser utilizado por la Arrendataria para el pago de cánones de arrendamiento. El valor entregado en depósitos no causa intereses ni regalía alguna.

Al término del presente contrato se establece cinco días para realizar cualquier arreglo, en lo que se refiere a entregar el bien en las mismas condiciones en que se lo recibió. La arrendadora devolverá los depósitos en garantía cuarenta y cinco días después del término del presente contrato.

**CUARTA: Plazo y Renovación.-** El plazo de duración de este contrato es 12 meses, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo. Se entenderá que hay renovación tácita, si ninguna de las partes manifiesta expresamente y por escrito su deseo de dar por terminado el mismo, por lo menos con noventa días de anticipación a la terminación del plazo convenido. La renovación en este caso, se dará en los mismos términos del presente contrato.

**QUINTA: Prohibición.-**

"LA ARRENDATARIA" no podrá introducir cambios en el inmueble sin el consentimiento de "LA ARRENDADORA". Queda prohibido a la ARRENDATARIA el subarriendo del inmueble sea total o parcialmente.

**SEXTA: Declaración Especial:** El Representante de la Arrendataria declara en forma expresa que los bienes, productos, artículos, etc., que introduzca o mantenga en las bodegas materia de este contrato, son de su exclusiva responsabilidad, por lo que la Arrendadora ni su representante, ni persona alguna relacionada con ésta, tiene ni tendrá responsabilidad alguna por estos bienes.

**SÉPTIMA: Obligaciones de La Arrendataria:**

LA ARRENDATARIA se obliga a:

- a) Usar el inmueble para el fin destinado en este contrato.
- b) Pagar mensualmente el precio del arrendamiento y su alicuota en el plazo pactado en este contrato.
- c) Conservar el inmueble en buenas condiciones y realizar las mejoras locativas que estime necesarias a su costo, siempre y cuando no alteren la fachada interior y exterior.
- d) Contratar una póliza de seguro contra incendio y riesgos adicionales.
- e) Responder por los daños ocasionados en el inmueble, a excepción de aquellos que se produzcan como consecuencia del uso normal y deterioro del bien.

**OCTAVA: De la terminación del contrato.-** Este contrato de arrendamiento se terminará por las siguientes causas:

1. Por vencimiento de plazo del contrato, en caso de que no se haya acordado renovación del mismo.

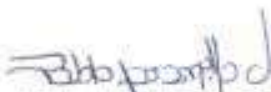


2. Por la falta de pago del canon de arrendamiento. La falta de pago de dos meses de de arrendamiento será causal para declarar el contrato de plazo vencido.
3. Por decisión del ARRENDADOR, quien tendrá la obligación de notificar a la ARRENDATARIA con 90 días de anticipación.
4. Por cualquier otra transgresión, violación o incumplimiento de lo estipulado en este contrato.

**NOVENA: Naturaleza, y renuncia e inscripción:** Las partes declaran expresamente que, no siendo el contrato que las vincula, uno de arrendamiento de inmueble urbano destinado a vivienda, ni vivienda-comercio, ni vivienda-taller, este contrato es de naturaleza mercantil regido por las disposiciones del Código de Comercio y principios de derecho mercantil, por lo que las partes declaran expresamente que no les son aplicables la Ley de Inquilinato ni los principios de derecho social ni las disposiciones relativas a la fijación del canon, que por ello las partes lo han fijado de mutuo acuerdo y sobre la base de una justa estimación, no obstante lo cual, las partes renuncian expresamente al derecho sobre fijación del canon de arrendamiento por parte de la Municipalidad de Guayaquil, sea éste mayor o menor que lo estipulado contractualmente, y a cualquier otro que difiera a lo convenido, 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 a un uso exclusivamente comercial.

**DÉCIMA: Convenio de Arbitraje.-** Las partes declaran que es su voluntad que, cualquier controversia que surja entre ellas con ocasión de este contrato, inclusive las relacionadas con su validez, interpretación y ejecución, sean resueltas en arbitraje de derecho, acorde a las reglas del Centro de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, con árbitro único, facultándolo para que pueda dictar las medidas cautelares que considere necesarias para asegurar el resultado de tal arbitraje, sin necesidad de acudir al auxilio de los jueces ordinarios.

Guayaquil, a 01 de junio del 2020

  
"LA ARRENDADORA"  
ALMAFACTOR CIA. LTDA.  
Ing. Pablo Daniel Jaramillo Vega  
Gerente General

  
"LA ARRENDATARIA"  
VISACOM S.A.  
Maria Dolores Casal Rizzo  
Presidente

