

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil, al 7 de febrero del 2018, se suscribe el presente contrato de arrendamiento, al tenor de las siguientes cláusulas:



PRIMERA: COMPARECIENTES.- Concurren a la celebración del presente contrato de arrendamiento: a) La Empresa LAURIA S. A., con Registro Único de Contribuyente número 099119 [REDACTED], debidamente representada por su Gerente General el Señor Ing. MERWIN ANTONIO ACOSTA VILLAO, compañía que en adelante se la podrá denominar como "el Arrendador"; y b) el Sr. DANIEL JOSUE SALCEDO BONILLA, ecuatoriano, casado, con cedula de identidad número 0927 [REDACTED] por sus propios derechos, a quien, en adelante, podrá llamarse simplemente como "el Arrendatario".

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) El Arrendador es propietario de la suite # 7, ubicada en el piso # 8, de la Torre # 1, en el edificio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal denominado "Torres del Colón", de la manzana 501, de la quinta etapa de la urbanización Kennedy Norte, de esta ciudad y le corresponde el parqueo # 41 en el subsuelo 1. b) El Arrendatario está interesado en arrendar el inmueble antes referido, para destinarlo a vivienda.

TERCERA: ARRENDAMIENTO.- Por este instrumento, El Arrendador da en arrendamiento la suite detallada en la cláusula precedente al Arrendatario, y todo el mobiliario que consta en el inventario adjunto que forma parte integrante de este contrato. El Arrendatario se obliga a conservar la integridad del departamento recibido en arrendamiento, el mismo que es entregado en perfectas condiciones, a su completa satisfacción, corriendo de su cuenta las reparaciones locativas de todo cuanto sufiere daño por su descuido o negligencia o de las personas que se encuentren a su servicio; salvo el deterioro normal por el uso adecuado de la misma. Igualmente se obliga a mantener todo en buen estado de servicio.

El Arrendatario declara haber recibido la suite en buen estado y a su entera satisfacción, obligándose a pagar todas las adecuaciones locativas que estimare conveniente hacerle, reparaciones que no podrán ser en ningún caso retiradas por el inquilino. Todo tipo de adecuación y mejoras quedarán a beneficio del Arrendador, sin derecho a indemnización del Arrendatario. Sin embargo, podrá el Arrendador exigir al Arrendatario el retiro de las mejoras efectuadas y restituir inmediatamente la propiedad arrendada a su estado original.

CUARTA: OBLIGACIONES VARIAS.- El Arrendatario se obliga a mantener la suite recibida en arrendamiento, con un esmerado cuidado, brindándole el adecuado mantenimiento de sus instalaciones, que con la limpieza permanente, se evite el deterioro del bien inmueble.

La inobservancia de lo manifestado en el párrafo anterior faculta al Arrendador a solicitar el arreglo inmediato del daño; o, en su defecto, la rescisión del presente contrato, sin perjuicio de demandar el pago o indemnización por daños y perjuicios causados por el deterioro del inmueble.

Asimismo, constituye una obligación del Arrendatario asumir los costos que demanden las reparaciones de paredes, tumbados, cielo raso, ventanas, puertas, tabiques, cerraduras y demás accesorio que por su uso corriente o negligencia se presentaren. Se deja constancia además que el Arrendatario responderá por su propia culpa y la de terceros que se encontraren en la propiedad aunque no sean sus dependientes o parientes.

QUINTA: USO Y OBLIGACIONES.- El bien inmueble objeto de este contrato, está destinado para el uso exclusivo de vivienda, cuyos familiares y dependientes se obligan a observar lo señalado en las cláusulas anteriores. En consecuencia, está completamente prohibido dar un uso distinto o permitir que las personas quienes se encontraren en esta lo hagan.

SEXTA.- PROHIBICIÓN DE SUBARRIENDO.- El arrendatario no podrá sub arrendar parcial ni totalmente la propiedad objeto del contrato ni ceder derechos a ningún título, declarando el

arrendatario que el número aproximado de personas que habitualmente permanezcan en las oficinas es de dos personas.



SEPTIMA: PLAZO.- El plazo por el cual se estipula el presente contrato es de UN año a partir del 7 de Febrero del 2018.

Las partes convienen que en caso de renovación del contrato, éstas deberán de manifestar su intención por escrito por lo menos con 30 días de anticipación a la fecha de vencimiento del presente contrato, caso contrario se entiende el mismo como no renovado.

En caso que el Arrendatario decidiera dar por terminado el contrato o desocupar el inmueble antes del año estipulado en el presente contrato, ésta deberá abonar el valor equivalente a un mes de arriendo como indemnización al Arrendador.

OCTAVA: CANON.- El valor del canon de arrendamiento, es de US\$ 1.200.00 (Un Mil doscientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) incluido el pago de la alicuota, valores que el Arrendatario deberá cancelar por adelantado al Arrendador dentro de los primeros cinco días de cada mes.

El Arrendatario declara que entrega el valor equivalente a un mes de arriendo por adelantado a la firma del presente contrato que será asignado como pago del primer mes de arrendamiento.

La cantidad fijada del canon mensual se ha hecho de acuerdo a la estimación justa entre las partes, en consideración de las necesidades del Arrendatario, en consecuencia en caso de que la oficina de inquilinato fije como renta un valor menor al pactado en este contrato, las partes convienen en no tomar dicha fijación. En este sentido, el Arrendatario renuncia expresamente a reclamar repetición por pagos en exceso.

El arrendatario asume la obligación de ser puntual en la cancelación de los valores de los servicios de luz eléctrica, agua y teléfono (N° 2689053), a partir del 7 de febrero del 2018, fecha de vigencia del presente contrato.

NOVENA: MEJORAS.- Todas las mejoras que efectuare el Arrendatario en el inmueble arrendado durante el presente contrato de arrendamiento, se podrán realizar únicamente previa autorización escrita del Arrendador, quedarán en beneficio de éste, sin que al tiempo de terminar el contrato por su expiración o por otra causa determinada en este mismo contrato o en la ley, pueda exigir el Arrendatario que se le indemnice en forma alguna, esto, conforme lo señalado en la cláusula tercera del presente contrato.

Las mejoras tampoco podrán ser retiradas por ningún concepto, en todo caso si las mejoras son removibles, el Arrendatario se compromete a entregar el bien inmueble en igual condiciones en las que fue recibido.

DECIMA: DEPOSITO EN GARANTIA- La Arrendataria entregará al Arrendador la cantidad de US\$ 2.400.00 (Dos Mil cuatrocientos dólares de los Estados Unidos de América) en calidad de depósito en garantía, valor que cubrirá por cualquier daño o deterioro que ocasione el Arrendatario o sus dependientes en el inmueble objeto del contrato.

El valor mencionado en el párrafo anterior no podrá imputarse a cánones y podrá ser utilizado para el pago de planillas de teléfono, luz, agua y/u otros servicios básicos.

Este valor será devuelto en su totalidad, a la desocupación de la propiedad siempre y cuando dicha propiedad sea devuelta en los términos del contrato de arrendamiento celebrado, en igual condición y estado al acta de entrega o inventario, debiendo el Arrendador realizar la inspección del inmueble y constatar que no hay reparaciones ni reposiciones que realizar por daños ocasionados o descuidos imputables al arrendatario y que se hayan cancelado las planillas por servicios antedichos.

DECIMA PRIMERA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- A más de las previstas por la Ley, son causas para que el Arrendador pueda dar por terminado el presente contrato:



1. La violación a cualquiera de las estipulaciones convenidas en este instrumento.
2. La falta de cumplimiento del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal del Edificio Torres del Colón.
3. La introducción de animales o materiales que pongan en peligro el inmueble arrendado.
4. Modificación del uso de la propiedad sin permiso del Arrendador.
5. Subarrendamiento u otro modo de cesión de derechos.
6. Falta de pago del canon de arrendamiento por dos meses consecutivos.
7. Queda determinado que la suite será habitada únicamente por dos personas.



DÉCIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- Las partes renuncian fuero y domicilio, sometiéndose en caso de conflictos a los Jueces de Inquilinato de la ciudad de Guayaquil y al trámite verbal sumario.

DÉCIMA TERCERA: FIANZA SOLIDARIA.- Comparece también a firmar el presente contrato, el Señor **JORGE ANTONIO SAN LUCAS VANEGAS**, de nacionalidad Ecuatoriana con C.I. No. 09221 [redacted] quien declara que por medio de este instrumento se constituye en fiador solidario y llano pagador de todos los cánones de arrendamiento establecidos en este contrato que debiera el Arrendatario así como todos los valores que éste debiera por concepto de daños causados en el inmueble arrendado o reparaciones que deban realizarse durante o una vez terminado el contrato. La presente fianza solidaria subsistirá hasta la entrega física del inmueble arrendado una vez terminado el contrato y hasta la cancelación de todos los conceptos anotados anteriormente. Desde ahora se señala como domicilio para cualquier notificación judicial o extrajudicial en el departamento arrendado motivo de este contrato.

Para constancia de lo que antecede, las partes firman el presente contrato en tres ejemplares del mismo tenor en la ciudad de Guayaquil, al 7 de febrero del dos mil diez y ocho.

ARRENDADOR	ARRENDATARIO
<p>POR: LAURIA S.A</p>  <p>..... ING. MERWIN ANTONIO ACOSTA V. GERENTE GENERAL C.C.: 0910 [redacted]</p>	 <p>..... DANIEL JOSUE SALCEDO BONILLA C.G.: 0927 [redacted]</p>

GARANTE SOLIDARIO


.....
JORGE ANTONIO SAN LUCAS VANEGAS
C.I. No. 0922 [redacted]

