**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

**[Contrato de arrendamiento de local comercial sujeto al régimen de propiedad horizontal]**

(Comparecen a celebrar el presente contrato de arrendamiento de local comercial sujetos al régimen de propiedad horizontal, el señor (Nombre del Arrendador), de estado civil xxxx portador de la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxx (xxxxxx), de xxxx años de edad, ocupación xxxx, por sus propios derechos, domiciliado en la calle xxxxxxx barrio xxxxx, teléfono convencional xxxxx, teléfono celular xxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxx, quien obra en nombre propio y para efectos de este contrato se denominará el “Arrendador”, y por la otra parte el señor (Nombre del Arrendatario), de estado civil xxxx portador de la cédula de ciudadanía número xxxxxxxxx (xxxxxx), de xxxx años de edad, ocupación xxxx, por sus propios derechos, domiciliado en la calle xxxxxxx barrio xxxxx, teléfono convencional xxxxx, teléfono celular xxxxxxxx, correo electrónico xxxxxxxde, quien para efectos de este contrato se denominará el “Arrendatario, manifestaron que han decidido celebrar un contrato de arrendamiento de local comercial, en adelante el “Contrato”, el cual se rige por las siguientes cláusulas:

**Primera.– Antecedentes**: El arrendador es propietario de un bien inmueble, ubicado (poner aquí la descripción del inmueble con linderos y demás datos**.**

**Segunda Objeto:** Por medio del presente contrato el Arrendador entrega a título de arrendamiento al Arrendatario el siguiente bien inmueble: (Descripción del Inmueble, indicando ubicación, ), el cual será exclusivamente destinado para el desarrollo actividad comercial del Arrendatario (en adelante, el “Inmueble”).

**Tercera. –Régimen de Propiedad Horizontal**: El Inmueble descrito ya linderado en la Cláusula Primera del presente Contrato, forma parte del Mercado “LA HACIENDA”, el cual se encuentra ubicado en el área urbana del cantón Rumiñahui, Av. Amaguaña E35 y Av. General Rumiñahui, que será sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.

**Cuarta.–Canon de Arrendamiento**: El canon de arrendamiento mensual es la suma de (suma en letras y en números) que el Arrendatario pagará anticipadamente al Arrendador o a su orden, en las oficinas del Arrendador ubicadas ..........., dentro de los diez primeros días de cada mes.

**Quinta.- Garantía:** El arrendatario da en calidad de garantía del Local arrendado la cantidad de xxxxx dólares de los Estados Unidos de América ($xxxx), los mismos que serán devueltos al término del contrato y recibido el inmueble en las mismas perfectas condiciones en las que se entrega, dinero que en ningún momento y por ningún motivo se imputará al canon, como al pago de los servicios de agua potable, luz eléctrica, teléfono, cuotas de mantenimiento. La garantía que se da viene a constituirse una de fiel cumplimiento del contrato.

**Sexta.–Reajuste del Canon de Arrendamiento**: Cada doce (12) meses de ejecución del Contrato, el valor del canon de arrendamiento será reajustado en una proporción igual a (de acuerdo a lo que convengan las Partes).

**Séptima.–Vigencia:** El arrendamiento tendrá una duración de un (años) contados a partir del (indicar la fecha en que inicia el arrendamiento). No obstante lo anterior, el término del arrendamiento se prorrogará automáticamente por períodos consecutivos de un (1) año, si ninguna de las partes con una antelación de un mes al vencimiento del periodo inicial o de cualquiera de sus prórrogas informa a la otra parte su decisión de terminar este Contrato. Lo anterior sin perjuicio del derecho a la renovación consagrado en la ley de inquilinato.

**Octava. –Entrega**: El Arrendatario en la fecha de suscripción de este documento declara (i) recibir el inmueble de manos del Arrendador en perfecto estado, de conformidad con el inventario elaborado por las partes y que forma parte integrante de este contrato en calidad de Anexo 1, y (ii) que conoce en su integridad el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal aplicable al Inmueble y que lo respetará y lo hará respetar en su integridad, y en base al reglamento interno del Mercado, documentos que se entienden incorporados a este Contrato.

**Novena. -Reparaciones**: Los daños que se ocasionen al Inmueble por el Arrendatario, por responsabilidad suya o de sus dependientes, serán reparados y cubiertos sus costos de reparación en su totalidad por el Arrendatario, quien pondrá o cubrirá con materiales de la misma calidad En todo caso, el Arrendatario se obliga a restituir el inmueble en el mismo estado en que lo ha recibido, salvo el deterioro natural por el uso legítimo. Las reparaciones locativas al Inmueble estarán a cargo del Arrendatario conforme lo establece el artículo 7 de la Ley de Inquilinato

**Parágrafo 1**: El Arrendatario se abstendrá de hacer mejoras de cualquier clase al Inmueble sin permiso previo y escrito del Arrendador. Las mejoras al inmueble serán del propietario del inmueble y no habrá lugar al reconocimiento de costo, precio o indemnización alguna al Arrendatario por las mejoras realizadas. Las mejoras no podrán retirarse salvo que el Arrendador lo exija por escrito, a lo que el Arrendatario accederá inmediatamente y a su costa, dejando el inmueble en el mismo buen estado en que lo recibió del Arrendador.

**Decima . –Servicios públicos y mantenimiento**: El Arrendatario pagará oportuna y totalmente los servicios públicos y mantenimiento del Inmueble desde la fecha en que comience el arrendamiento hasta la restitución del Inmueble. Si el Arrendatario no paga los servicios públicos y mantenimiento a su cargo, el Arrendador podrá hacerlo para evitar que los servicios públicos sean suspendidos. El incumplimiento del Arrendatario en el pago oportuno de los servicios públicos y mantenimiento del Inmueble se tendrá como incumplimiento del Contrato y el Arrendatario deberá cancelar de manera incondicional e irrevocable al Arrendador las sumas que por este concepto haya tenido que pagar el Arrendador, pago que deberá hacerse de manera inmediata por el Arrendatario contra la presentación de las facturas correspondientes por parte del Arrendador. No obstante lo anterior, el Arrendador podrá abstenerse de pagar los servicios a cargo del Arrendatario, sin que por ello el Arrendatario pueda alegar responsabilidad del Arrendador.

**Parágrafo 1**: El Arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento y de conservación las instalaciones para uso de los servicios públicos del inmueble, que se abstendrá de modificarlas sin permiso previo y escrito del Arrendador y que responderá por daños y/o violaciones de los reglamentos de las correspondientes empresas de servicios públicos.

**Parágrafo 2**: El Arrendatario reconoce que el Arrendador en ningún caso y bajo ninguna circunstancia es responsable por la interrupción o deficiencia en la prestación de cualquiera de los servicios públicos del inmueble. En caso de la prestación deficiente o suspensión de cualquiera de los servicios públicos del inmueble, el Arrendatario reclamará de manera directa a las empresas prestadoras del servicio y no al Arrendador.

**Recibos de pago de servicios público**s: El Arrendador en cualquier tiempo durante la vigencia de este Contrato, podrá exigir del Arrendatario la presentación de las facturas de los servicios públicos del Inmueble a fin de verificar la cancelación de los mismos. En el evento que el Arrendador llegare a comprobar que alguna de las facturas no han sido pagadas por el Arrendatario encontrándose vencido el plazo para el pago previsto en la factura respectiva, el Arrendador podrá terminar de manera inmediata este Contrato y exigir del Arrendatario el pago de las sumas a que hubiere lugar.

**Decima Primera.–Destinación:** El Arrendatario, durante la vigencia del Contrato, destinará el inmueble única y exclusivamente para el desarrollo de su negocio, objeto social o actividad comercial, la cual consiste en: (explicar la actividad comercial, negocio u objeto social del arrendatario). En ningún caso el Arrendatario podrá subarrendar o ceder en todo o en parte este arrendamiento. En el evento que esto suceda, el Arrendador podrá dar por terminado válidamente el Contrato en forma inmediata, sin lugar a indemnización alguna en favor del Arrendatario y podrá exigir la devolución del inmueble sin necesidad de ningún tipo de requerimiento previo por parte del Arrendador.

**Parágrafo:1** El Arrendador declara expresa y terminantemente prohibida la destinación del inmueble para el ocultamiento de personas, depósito de armas o explosivos y dinero de grupos terroristas. No destinará el inmueble para la elaboración, almacenamiento o venta de sustancias alucinógenas tales como marihuana, cocaína y similares. El Arrendatario faculta al Arrendador para que, directamente o a través de sus funcionarios debidamente autorizados por escrito, visiten el Inmueble para verificar el cumplimiento de las obligaciones del Arrendatario.

**Décima Segunda. -Restitución**: Vencido el periodo inicial o la última prórroga del Contrato, el Arrendatario (i) restituirá el Inmueble al Arrendador en las mismas buenas condiciones en que lo recibió del Arrendador, salvo el deterioro natural causado por el uso legítimo, (ii) entregará al Arrendador los ejemplares originales de las facturas de cobro por concepto de servicios públicos del inmueble correspondientes a los últimos tres (3) meses, debidamente canceladas por el Arrendatario, bajo el entendido que hará entrega de dichas facturas en el domicilio del Arrendador, con una antelación de dos (2) días hábiles a la fecha fijada para la restitución material del inmueble al Arrendador.

**Parágrafo 1:** No obstante lo anterior, el Arrendador podrá negarse a recibir el inmueble, cuando a su juicio existan obligaciones pendientes a cargo del Arrendatario que no hayan sido satisfechas en forma debida, caso en el cual se seguirá causando el canon de arrendamiento hasta que el Arrendatario cumpla con lo que le corresponde.

**Parágrafo 2**: La responsabilidad del Arrendatario subsistirá aún después de restituido el inmueble, mientras el Arrendador no haya entregado por escrito al Arrendatario.

**Décima Tercera. –Renuncia:** El Arrendatario declara que renuncia en beneficio del Arrendador o de su cesionario, a todo requerimiento para constituirlo en mora en el cumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas de este Contrato.

**Décima Cuarta. –Incumplimiento**: El incumplimiento del Arrendatario a cualquiera de sus obligaciones legales o contractuales, faculta al Arrendador para ejercer las siguientes acciones, simultáneamente o en el orden que él elija:(i) Declarar terminado este Contrato y reclamar la devolución del inmueble judicial y/o extrajudicialmente. (ii) Exigir y perseguir a través de cualquier medio, judicial o extrajudicialmente, al Arrendatario por el monto de los perjuicios resultantes del incumplimiento, así como de la multa por incumplimiento pactada en este Contrato.

**Décima Quinta.–Validez**: El presente Contrato anula todo convenio anterior relativo al arrendamiento del mismo inmueble y solamente podrá ser modificado por escrito suscrito por la Partes.

**Décima Sexta.–Merito Ejecutivo**: El Arrendatario declara de manera expresa que reconoce y acepta que este Contrato presta mérito ejecutivo para exigir del Arrendatario y a favor del Arrendador el pago de (i) los cánones de arrendamiento causados y no pagados por el Arrendatario, (ii) las multas y sanciones que se causen por el incumplimiento del Arrendatario de cualquiera de las obligaciones a su cargo en virtud de la ley o de este Contrato, (iii) las sumas causadas y no pagadas por el Arrendatario por concepto de servicios públicos del Inmueble , cuotas de administración y cualquier otra suma de dinero que por cualquier concepto deba ser pagada por el Arrendatario; para lo cual bastará la sola afirmación de incumplimiento del Arrendatario hecha por el Arrendador, afirmación que solo podrá ser desvirtuada por el Arrendatario con la presentación de los respectivos recibos de pago.

**Parágrafo 1:** Las Partes acuerdan que cualquier copia autenticada ante Notario de este Contrato tendrá mismo valor que el original para efectos judiciales y extrajudiciales.

**Décima Séptima.–Costos**: Cualquier costo que se cause con ocasión de la celebración o prorroga de este contrato, será asumido en su integridad por el Arrendatario.

**Décima Octava.–Cláusula Penal**: En el evento de un incumplimiento por parte del Arrendatario cualquiera en una o más a las obligaciones a su cargo contenidas en la ley o en este contrato, deberá pagar a la otra una suma equivalente a (Indicar número de cánones) cánones de arrendamiento vigentes en la fecha del incumplimiento, a título de pena. En el evento que los perjuicios ocasionados excedan el valor de la suma aquí prevista como pena, deberá pagar la diferencia entre el valor total de los perjuicios y el valor de la pena prevista en esta Cláusula.

**Decima Novena.- Causales de Terminación.-** El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento y, por consiguiente, exigir la desocupación y entrega del local arrendado antes de vencido el plazo legal o convencional conforme lo establece el artículo 35 de la Ley de Inquilinato y por las siguientes causas:

a) Cuando la falta de pago de las dos pensiones locativas mensuales se hubieren mantenido hasta la fecha en que se produjo la citación de la demanda al inquilino;

b) Peligro de destrucción o ruina en la parte que comprende el local arrendado y que haga necesaria la reparación;

c) fiestas o riñas ocasionadas por el inquilino;

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

e) Daños causados por el inquilino en el local comercial, sus instalaciones o dependencias, conforme a lo previsto en el Art. 7 de la ley de Inquilinato.

f) Subarriendo o traspaso de sus derechos, realizados por el inquilino, sin tener autorización escrita para ello;

 g) Por la transferencia de dominio del local arrendado, en este caso, el Arrendador dará al Arrendatario un plazo de tres meses para la desocupación.

h) Y demás causales que determine el reglamento interno del Mercado La Hacienda.

**Vigésima. –Autorización**: El Arrendatario autoriza expresamente e irrevocablemente al Arrendador y/o al cesionario de este Contrato a consultar información del Arrendatario que obre en las bases de datos de información del comportamiento financiero y crediticio o centrales de riesgo que existan en el país, así como a reportar a dichas bases de datos cualquier incumplimiento del Arrendatario a este Contrato.

**Vigésima Primera.- Abandono**: El Arrendatario autoriza de manera expresa e irrevocable al Arrendador para ingresar al Inmueble y recuperar su tenencia, con el solo requisito de la presencia de dos (2) testigos, en procura de evitar el deterioro o desmantelamiento del Inmueble, en el evento que por cualquier causa o circunstancia el Inmueble permanezca abandonado o deshabitado por el término de quince días o más y que la exposición al riesgo sea tal que amenace la integridad física del bien.

**Vigésima Segunda.– Jurisdicción y Competencia** y lugar donde se deberá notificar o citar En todo lo que no esté previsto en este contrato las partes renuncian fuero y domicilio, estipulando de mutuo acuerdo que toda controversia o diferencia derivada del presente contrato de arrendamiento se someten a un centro de mediación y en caso de no existir arreglo o acuerdo las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces ordinarios de este Cantón.

Para constancia el presente Contrato se firma en la ciudad Quito, a los .... días del mes de ..... del año ......, en dos (2) ejemplares del mismo valor, cada uno de ellos con destino a cada una de las partes.

EL ARRENDADOR EL ARRENDATARIO