

EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP  
**ADENDA No 1 AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE LOTES DE TERRENO CON SUS RESPECTIVAS NAVES INDUSTRIALES, CELEBRADO ENTRE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP Y LA COMPAÑÍA INDUGLOBS.A.**

**COMPARECIENTES:**

Comparecen por una parte, la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, legalmente representada por el Gerente General, el Lcdo. Miguel Ángel Escudero Coen, conforme se desprende de los documentos adjuntos, a quien en lo posterior, para efectos del presente instrumento se le denominará “LA EDEC EP O LA ARRENDADORA”; y, por otra parte, la compañía INDUGLOB S.A., representada legalmente por su Gerente Apoderado el Ing. Juan Pablo Vela Troya, por los derechos que representa, calidad que la justifica con el nombramiento que se acompaña ala presente, a quien en lo posterior se le denominará “LA ARRENDATARIA”, quienes convienen en celebrar la presente adenda al contrato de arrendamiento celebrado, el 01 de junio de 2015, al tenor de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA.- ANTECEDENTES:**

- 1.1. El 01 de junio de 2015, se suscribió el contrato de arrendamiento entre la EDEC EP y la compañía INDUGLOB S.A., con el objeto de dar en alquiler a la ARRENDATARIA, un área de 27,674.32 m2, correspondiente al parcial de los lotes No. 1 – 2 – 28- 31 – 67 - 76, ubicado en el sector Zhucay, perteneciente a la parroquia Tarqui, por el plazo de dos años calendario.
- 1.2. En la Cláusula Sexta del contrato en mención dice: “ CANON DE ARRENDAMIENTO”, “[...] La ARRENDATARIA acepta los términos y la cantidad en la cual la ARRENDADORA fija el canon de arrendamiento, siendo el mismo para el año 2015, de DOS DÓLARES CON 79/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 2,79) CALCULO DE ACUERDO AL IPC HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 valor que será corregido de acuerdo al IPC que será establecido a partir de febrero de 2016 por cada metro cuadrado de área de nave industrial, lo que da un valor total mensual de SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS ONCE CON 35/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 77,211.35), más el IVA, por el área total objeto del presente contrato correspondiente 27,674.32m2.

*Adicionalmente, en la actualidad se encuentra en análisis la revisión del valor del canon arrendaticio por los técnicos de la EDEC, mismos que serán puestos a consideración del Directorio para su revisión y el correspondiente aumento en base al estudio técnico-económico a ser presentado por la Gerencia Administrativa Financiera de la EDEC EP, en virtud de que en el mes de marzo del 2015 se efectuó la recepción de la obra civil (CONTRATO No. LICO- EDEC -001-2013) para realizar la CONSTRUCCIÓN DE OBRAS HIDROSANITARIAS, MUROS, VEREDAS, BORDILLOS, PAVIMENTO RÍGIDO, DUCTERÍAS, SEÑALIZACIÓN E IMPACTOS AMBIENTALES PARA EL POLÍGONO INDUSTRIAL ECOPARQUE CHAULLAYACU, por un monto de OCHO MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES CON 51/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 8.441.693,51) más el IVA, lo cual significa mejoras sustanciales en la infraestructura del parque así como un incremento en la calidad de los servicios brindados; el ajuste del canon de arrendamiento la ARRENDATARIA acepta expresamente en los términos y la cantidad en la cual la ARRENDADORA fijará.*

*El incremento del valor del canon arrendaticio, se aplicará desde la fecha de la notificación por parte de la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA.*



*Adicionalmente a partir del 01 de enero de 2016, al valor de arriendo convenido se le efectuará una revisión y el correspondiente aumento equivalente al incremento anual registrado por el índice de precios al consumidor de la ciudad de Cuenca [...]*”.

1.3. En Sesión Extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, celebrada el 24 de junio de 2015, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias, resuelve, por unanimidad, aprobar el ajuste del precio del m<sup>2</sup>, en los que la EDEC EP arrendará las naves industriales en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, sobre la base del estudio técnico-económico presentado por la Gerencia Administrativa Financiera, documentos que forman parte de este instrumento.

1.4. El Sr. Rubén Eduardo Hurtado Torres, SECRETARIO GENERAL DE LA EDEC EP, mediante OficioNo. SG-EDEC EP-0005-2015, de fecha 08 de julio de 2015, y recibido el 09 de julio de 2015, dirigido al Ing. Juan Pablo Vela Troya, GERENTE APODERADO DE INDUGLOB S.A, comunica lo siguiente: *“[...] en Sesión Extraordinaria de fecha 24 de junio de 2015, el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico EDEC EP, en uso de sus atribuciones legales y reglamentarias resuelve por unanimidad aprobar el ajuste del precio del m<sup>2</sup> en los que, la EDEC EP arrendará las naves industriales en el Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu, sobre la base del estudio técnico-económico presentado por la Gerencia Administrativa Financiera.*

*El valor establecido por m<sup>2</sup> para el caso de naves industriales es de TRES CON 50/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 3,50), mientras que para estructuras de cubiertas es de DOS CON 05/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 2,05), valores que rigen a partir de la notificación de la misma [...]*”.

1.5. El Ing. David Martínez A, SUBGERENTE de INDUGLOB S.A., mediante oficio s/n de fecha 20 de julio de 2015, dirigido al Lcdo. Miguel Escudero Coen, GERENTE GENERAL DE LA EDEC EP, solicita: *“[...] la autorización respectiva, para proceder a derrocar las paredes internas que al momento se encuentran levantadas dentro de la bodega que arrendamos para producto terminado, en las instalaciones del Parque Industrial Chaullayacu..Estas paredes nos están mermando capacidad de almacenamiento, y su derrocamiento no implica que se afecte la estructura de la nave.Adicional, en el área de materia prima, al momento del alquiler de las instalaciones, estaban instalados una estantería que la estamos utilizando, las cuales queremos sustituirlas por racks más funcionales para la operación, por lo que dicha estantería, se la movilizaría al área de Producto terminado, por lo que solicitamos de su autorización para realizar éste movimiento interno. [...]*”.

1.6. El Ing. David Martínez A, SUBGERENTE de INDUGLOB S.A., mediante oficio s/n de fecha 20 de julio de 2015, dirigido al Lcdo. Miguel Escudero Coen, GERENTE GENERAL DE LA EDEC EP, indica lo siguiente: *“[...]Luego de la reunión mantenida el día viernes 17 de julio del 2015, en la cual se revisaron las propuestas de inversión que están pendientes para las mejoras en las bodegas que actualmente estamos arrendando en el Parque Industrial Chaullayacu, así como también , revisando el incremento propuesto para el presente año, que representa un 25,45% a pesar que la inflación anual proyectada está en 5,72%, nuestra propuesta tanto para los valores de arriendo como para las inversiones sería la siguiente:*



RESUMEN INVERSIONES EN BODEGA	
TOTAL INTEGRACION DE 441,60 m2 DE BODEGA PARTE ALTA	\$ 6.914,13
TOTAL SEGURIDADES EN BODEGA ALTA	\$ 19.811,05
TOTAL MANTENIMIENTO CUBIERTA BODEGA	\$ 22.250,00
TOTAL CONSTRUCCION DE PLATAFORMA DESCARGA	\$ 18.073,17
<b>TOTAL INVERSION</b>	<b>\$ 67.048,35</b>

Estos valores serán descontados en el valor del arriendo, en un tiempo de 12 meses. Adicional, se está considerando un costo financiero, por lo que el valor a ser descontado sería de:

VALOR DE LA INVERSION	\$ 67.048,35
TASA DE INTERÉS ANUAL	10%
TIEMPO EN MESES	12
VALOR A APLICAR	\$ 5.894,62

El nuevo costo por metro cuadrado propuesto para el año sería de \$ 3,00 (tres dólares), con lo que se estaría garantizando que dentro del flujo de efectivo que al momento mantiene la EDEC – EP, no se vea afectado por dichas inversiones:

VALOR ACTUAL ARRIENDO	
VALOR ACTUAL FACTURADO	\$ 77.211,35
m2 ARRENDADOS	27.674,32
COSTO UNITARIO	\$ 2,79

PROPUESTA	\$ 3,00
VALOR PROPUESTO A FACTURAR	\$ 83.022,96
VARIACION (\$)	\$ 5.811,61
VARIACION (%)	7,53%
INVERSION	\$ 67.048,35
VALOR MENSUAL DSCTO ARRIENDO	\$ 5.894,62
VALOR NETO EDEC - EP	\$ 77.128,34 [...]

- 1.7. El Ing. Andrés Valdiviezo, GERENTE DE PROYECTOS EDEC EP, mediante Oficio No. GP-EDEC EP-001-2015, de fecha 14 de agosto de 2015, dirigido al Lcdo. Miguel Ángel Escudero Coen, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA EDEC EP, presenta el Informe de Inversión y Mejoras en Bodega de Induglob.
- 1.8. El Economista Alfredo Vega, GERENTE ADMINISTRATIVO FINANCIERO DE LA EDEC EP, mediante Oficio No. GAF-EDEC EP-005-2015, de fecha 14 de agosto de 2015, dirigido al Lcdo. Miguel Ángel Escudero Coen, GERENTE GENERAL DE LA EMPRESA EDEC EP, señala lo siguiente: “[...]El costo del canon de arriendo para la empresa Induglob será de US \$ 3,50 por metro cuadrado de acuerdo a lo aprobado por el directorio de la EDEC EP, basado en el análisis técnico económico presentado por la Gerencia Administrativa-Financiera, con lo el valor inicial a recibir por canon




EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE DESARROLLO ECONÓMICO EDEC EP

arrendaticio por parte de la compañía Induglob S.A será de US\$97.388,8, por el total de metros cuadrados que es de 27.825,37.

Se ha procedido con la autorización para realizar las mejoras por un valor de US \$ 67.048,35, dicho valor será descontado en 12 meses del valor del arriendo, se descontará mensualmente un valor de US\$5.587,36, por lo que el valor ha recibir por la EDEC EP por concepto de arriendo ascenderá a US\$ 91.801,44 representando esto un canon de arriendo de US\$ 3,30

Para lo cual la Compañía Induglob deberá justificar el valor de US\$ 67.048,35 con las respectivas facturas de acuerdo a las mejores que fueron solicitadas [...]"

- 1.9. El Lcdo. Miguel Ángel Escudero Coen, GERENTE GENERAL EMPRESA EDEC EP, mediante Oficio No. EDEC EP-0312-2015, de fecha 15 de Agosto de 2015, dirigido al Ing. David Martínez Andrade, SUBGERENTE APODERADO DE INDUGLOB S.A, manifiesta: 1.- Respecto a la propuesta, del consto por metro cuadrado, por concepto de arriendo presentado por su representada, es necesario comunicar que mediante Sesión de Directorio de la EDEC EP celebrada el 24 de Junio de 2015, el mismo resolvió aprobar el incremento de canon de arriendo a US \$ 3,50, en base al análisis del informe Técnico-Económico, presentado por la Gerencia Administrativa Financiera, y en consideración a las inversiones que ha realizado la EDEC EP, proporcionando mejoras en la infraestructura del Polígono Industrial Ecoparque Chaullayacu y como consecuencia un incremento de su Plusvalía, es por ello que indicamos que no es posible aceptar la propuesta presentada, 2.- Se acepta la propuesta de inversiones en bodega, por el valor total de \$67.048,35USD, a ser descontado en el plazo de 12 meses, petición que es procedente, puesto que se ajusta a los resuelto por el Directorio, para que esta inversión se descuenta del arriendo se deberán presentar los sustentos que justifiquen las mejoras realizadas en las bodegas, 3.- Así también informamos que luego de la inspección realizada por la Gerencia de Proyectos de la EDEC EP, el día 30 de Julio de 2015, y según el informe técnico, se indica que el derrocamiento de paredes internas no afecta de ninguna manera la estructura de la nave industrial por lo tanto se autoriza el mismo, siendo procedente además la petición del traslado de la estantería que se encuentra dentro de la misma, trabajos que deberán ser supervisados por un técnico de la EDEC EP [...]"

#### CLÁUSULA SEGUNDA.- DOCUMENTOS DEL CONTRATO:

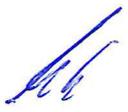
Forman parte dela presente adenda los siguientes documentos:

- a) Contrato de arrendamiento de fecha 01 de junio de 2015
- b) ACTA N° 24 de Sesión Extraordinaria del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Económico-EDEC EP, celebrada el día viernes 24 de junio de 2015.
- c) Estudio Técnico-Económico presentado por la Gerencia Administrativa Financiera de EDEC EP.
- d) Oficio N°. SG-EDEC EP-0005-2015, de fecha 08 de julio de 2015.
- e) Oficio No. GP-EDEC EP-001-2015, de fecha 14 de Agosto de 2015.
- f) Oficio No. GAF-EDEC EP-005-2015, de fecha 14 de Agosto de 2015.
- g) Oficio No. EDEC EP-312-2015, de fecha 15 de Agosto de 2015.

#### CLÁUSULA TERCERA.- OBJETO DE LA ADENDA

Con los antecedentes que se detallan en la cláusula primera y los documentos indicados en la cláusula segunda del presente instrumento, las partes convienen celebrar la presente adenda Nro. 1, mediante el cual la ARRENDATARIA, se compromete a cancelar el incremento del canon arrendaticio con el siguiente detalle:

**Número de lote(s) del nuevo plano:** Parcial de los lotes 1 – 2 – 28 – 31 – 67.



**Área total:** 27,825.37m<sup>2</sup>

**Precio por m<sup>2</sup>:** USD \$ 3,50. (Calculo a diciembre de 2015 con un IPC de 3,57 %, mismo que será corregido al momento de contar con el Índice de Precios al Consumidor para el año 2016).

**Monto total:** USD \$ 97,388.80.

Nº de Lote	Superficie	Precio por m <sup>2</sup>	Monto a pagar
1	756.51	3.50	2,647.79
2	1,082.94	3.50	3,790.29
28	14,946.00	3.50	52,311.00
31	3,360.00	3.50	11,760.00
67	7,679.92	3.50	26,879.72
<b>TOTAL:</b>	<b>27,825.37</b>	<b>3.50</b>	<b>97,388.80</b>

Proceder con la autorización para realizar las mejoras por un valor de USD \$ 67.048,35, valor que será prorrateado en 12 meses del valor del arriendo, esto es USD \$ 5.587.36, por lo que el valor a recibir mensualmente a favor de la EDEC EP por concepto de arriendo es de USD \$ 91.801,44, representando un canon de arriendo de USD \$ 3,30, conforme se desprende del informe del señor Gerente Administrativo.

La Compañía Induglob, deberá justificar el valor de USD \$ 67.048,35 correspondiente a las mejoras realizadas, con todos los documentos de sustento, mediante la suscripción de un acta de entrega- recepción, en el plazo de 15 días de haber cumplido el plazo.

**CLÁUSULA CUARTA.- DEL INCREMENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO:**

La ARRENDATARIA acepta el incremento en la cual la ARRENDADORA fija el canon de arrendamiento, siendo este valor de TRES DÓLARES CON 50/100 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (USD \$ 3,50), por m<sup>2</sup>, a partir de la fecha de notificación, en virtud de la conclusión de varias obras de infraestructura del parque y el incremento de la calidad de los servicios brindados; lo que da un valor total mensual de NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y OCHO CON 80/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMÉRICA (USD\$ 97,388.80) más el IVA, por el área total objeto del presente contrato correspondiente a 27,825.37m<sup>2</sup>.

El pago del valor del incremento del canon arrendaticio será desde la fecha de la notificación por parte de la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA, esto es desde el 09 de julio de 2015.

A partir del año 2016 se efectuará una revisión al CÁLCULO del IPC, que será establecido a partir de febrero de 2016 por cada metro cuadrado de área de nave industrial vigente hasta el 31 de diciembre de 2016, que será notificado a arrendatario.

**CLÁUSULA QUINTA.- DE LAS ADECUACIONES Y MEJORAS:**

Las adecuaciones que la ARRENDATARIA realizará en el inmueble son los siguientes:



- Derrocamiento e integración de 441.60 m2 de bodega en parte alta de la nave No. 67.
- Sustitución de estantería ubicada dentro de la nave No. 67 por racks más funcionales para la operación.
- Traslado de estantería al área de Producto terminado.
- Seguridad en la parte superior de la bodega industrial ubicada en la nave No. 67.
- Mantenimiento de cubierta en las naves industriales No. 31 y 67.
- Construcción de plataforma de descarga y realizar una rampa alta, en la bodega industrial No. 31.

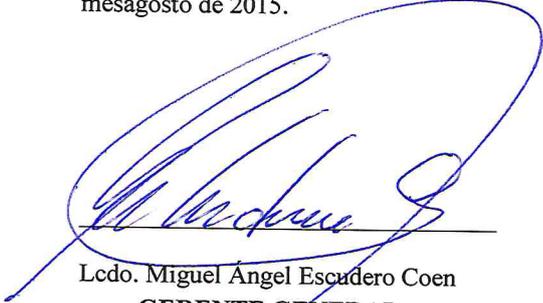
La ARRENDATARIA, no podrá realizar las adecuaciones o mejoras en el inmueble, sin la previa autorización expresa de la ARRENDADORA.

**CLÁUSULA SEXTA.- SUPLETORIA:**

En todo cuanto no se oponga a lo estipulado en esta adenda Nro. 1, las partes se remiten expresamente a lo acordado en el Contrato Principal celebrado el 1 de junio de 2015 y sus documentos accesorios.

Se deja expresa constancia que la suscripción de esta adenda Nro. 1, no constituye renuncia a los derechos u obligaciones originados en razón del Contrato Principal a que se ha hecho referencia en las cláusulas anteriores.

Quienes intervienen, en las calidades que lo hacen, se ratifican en lo anteriormente expuesto y suscriben en unidad de acto, en cuatro ejemplares de igual contenido y tenor, en la Ciudad de Cuenca, a los 17 días del mes agosto de 2015.



Lcdo. Miguel Ángel Escudero Coen  
**GERENTE GENERAL**  
**EDEC EP**  
RUC. 0160050530001  
**LA ARRENDADORA**



Ing. Juan Pablo Vela Troya  
**GERENTE APODERADO**  
**INDUGLOB S.A.**  
RUC. 0190061264001  
**LA ARRENDATARIA**

