

Guayaquil, 25 de marzo 2008

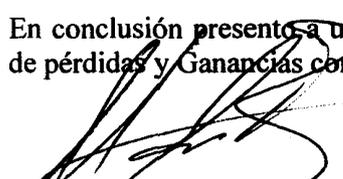
**LOS SEÑORES SOCIOS
REVISTA VIVIR S.A. VIVREV**

Estimados Socios:

Una vez analizado los Estados Financieros del año 2007, informo a ustedes lo siguiente:

La empresa al final del periodo refleja un ingreso de US\$ 232,348.22 cifra que generó una utilidad de US\$ 21,143.18.

En conclusión presento a ustedes los Estados Financieros: el Balance General y el Estado de pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo 2007.


ARCADIO AROSEMENA
GERENTE GENERAL



16 22

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO



Conste por el presente instrumento privado el **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de un inmueble, que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas y estipulaciones:

PRIMERA: Intervinientes.- Intervienen por una parte, la Compañía **KODYLZAM S.A** en calidad de **ARRENDADORA** con RUC # 0992408308001, representada legalmente por la Señora Vicenta Acevedo Rolando, C.C.090349611-5 y por otra parte, la empresa **REVISTAVIVIR S.A VIVREV** con RUC # 09922969117001, representado legalmente por el señor Arcadio Arosemena con C.C.09299541-4, en calidad de **ARRENDATARIO**.

SEGUNDA: Antecedentes.- **LA ARRENDADORA** es legítima propietaria en pleno uso y goce del derecho real de dominio del bien inmueble de su propiedad, (Apartamento de 3 dormitorios), ubicada en la Ciudadela "Urdesa Central", Calle Bálamos 411 y Calle Quinta, Condominio "Centaurio" Apartamento # 3. **EL ARRENDATARIO** ha conocido el inmueble en referencia y está interesada en arrendarlo como oficina conforme a las condiciones que clara y específicamente se expresan a continuación.

TERCERA: Condiciones del Arrendamiento.- El inmueble, materia de este contrato, se encuentra en muy buenas condiciones de uso, conservación e higiene, y con todas sus instalaciones de agua, energía eléctrica, telefónicas, sanitarias, en buen estado. Las reparaciones de todo tipo por daños o deterioros que sufrieren el inmueble, serán de cargo de **EL ARRENDATARIO**, ya sea por descuido o negligencia propia de quien habitare el departamento, de sus familiares, dependientes, visitantes, o personas que se encuentran a su servicio; y en general toda negligencia al respecto, dará derecho a **LA ARRENDADORA** para exigir la correspondiente indemnización y aún para pedir la terminación anticipada del presente contrato.

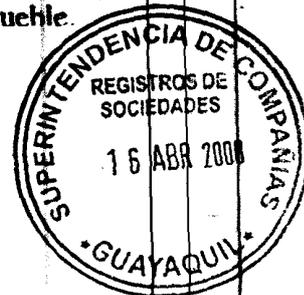
EL ARRENDATARIO declara que recibe el Apartamento, sus instalaciones y accesorios en buen estado de funcionamiento, respecto de los cuales se compromete:

A conservarlo y entregarlo en las mismas condiciones en el que lo recibe, salvo deterioro causado por el uso normal.

A reponer los accesorios que se dañen con uno de iguales características, valores o especies en caso de pérdida o destrucción de los mismos.

A conservar la integridad de las paredes, pisos, puertas, ventanas, cerraduras y demás accesorios reponiendo baldosas, tumbados, accesorios que durante la ocupación del inmueble se quiebren o desencajen.

A darle mantenimiento a los aires acondicionados instalados en el inmueble.





LA ARRENDADORA se compromete a reparar por su cuenta los daños estructurales en las tuberías de agua, circuitos eléctricos; exceptuando daños ocasionados por descuidos o negligencia de **EL ARRENDATARIO** y/o de quien habitare el Apartamento.

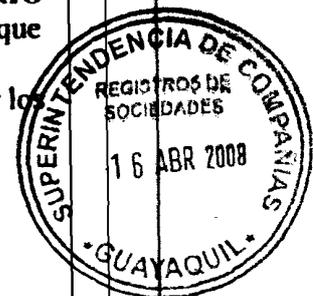
CUARTA: Del Uso.- El inmueble será destinado para oficina sin que se pueda dársele uso distinto al convenido.

QUINTA: Plazo.- Las partes de común acuerdo y conforme la ley, convienen expresamente en que el plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **UN AÑO (1)** contado a partir del 1 de Marzo de 2008 hasta el 1 de marzo de 2009; pudiéndose renovar por un plazo de tiempo igual o menor, para lo cual las dos partes deberán notificar de manera expresa y por escrito con por lo menos sesenta (60) días antes de la terminación del contrato.

SEXTA: Canon de Arrendamiento.- Las partes **ARRENDADOR** y **ARRENDATARIO** de común acuerdo y de buena fe, fijan como justo precio la cantidad de **US\$ 500,00 + I.V.A.**, y las deducciones legales determinadas por el Servicio de Rentas Internas, como canon o pensión mensual de arrendamiento durante el plazo de seis meses, posterior a este periodo se llegó al convenio de un incremento de \$50 dólares al canon total. En caso de renovación o ampliación, el canon se lo incrementará en un porcentaje que las partes establecerán de mutuo acuerdo. Las pensiones son pagaderas en mensualidades adelantadas durante los primeros cinco días de cada mes. **LA ARRENDADORA** entregará una Factura, el cual será el único comprobante de pago. A la firma del presente contrato **EL ARRENDATARIO** entregará a **LA ARRENDADORA** el valor del primer canon de arrendamiento comprendido entre el 1 al 30 de Marzo de 2008.

SÉPTIMA: Consumos.- **EL ARRENDATARIO** se obliga además, al pago de los valores correspondientes por el consumo mensual de energía eléctrica, de agua potable además de los gastos comunitarios.

OCTAVA: Depósito en Garantía.- **EL ARRENDATARIO** entrega, la cantidad de **US\$ 1.000,00 + I.V.A.**, en calidad de depósito en garantía a objeto de asegurar y garantizar con dicho valor, cualquier reparación o reposición de daños que sufiere el inmueble, accesorios, sus instalaciones además del pago del consumo de energía eléctrica, agua potable, línea telefónica, de la alícuota por gastos comunitarios del condominio, finalidad para la cual **LA ARRENDADORA**, queda autorizada a disponer para tal efecto de los valores en mención. Este depósito, será devuelto íntegramente a **EL ARRENDATARIO** una vez que **LA ARRENDADORA** realice la inspección del inmueble, y constate de que no hay reparaciones ni reposiciones que realizar por daños ocasionados o descuidos imputables a **EL ARRENDATARIO** y que se hayan cancelado todas las planillas por los servicios antedichos; caso contrario, se podrá utilizar éste depósito para cancelar las



reparaciones y los servicios a que hubiere lugar; y se entregará a EL ARRENDATARIO las correspondientes planillas de los egresos incurridos y el saldo respectivo de la garantía. En caso de que los valores dados en garantía no cubran los gastos a que hubiere lugar, EL ARRENDATARIO cancelará la diferencia o saldo valor depositado en ningún caso podrá ser aplicado unilateralmente por EL ARRENDATARIO para cancelar cánones de arriendo estipulado en este contrato.



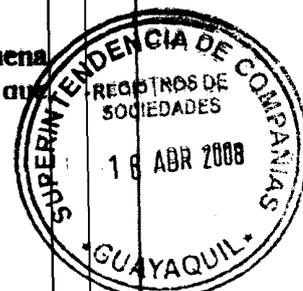
NOVENA: Modificaciones y Mejoras.- Durante el arrendamiento cualquier modificación o mejora del bien deberá ser realizado con consentimiento expreso y por escrito de LA ARRENDADORA y quedará a beneficio del inmueble, sin que LA ARRENDADORA esté obligada a indemnización o reembolso alguno.

DECIMA: Terminación Anticipada.- Las partes convienen en que si EL ARRENDATARIO, desocupare el inmueble antes del plazo estipulado en este contrato, deberá comunicar este particular por escrito a LA ARRENDADORA con por lo menos sesenta días antes de la desocupación efectiva del inmueble arrendado, debiendo cancelar una indemnización equivalente a (1) mes de arriendo. LA ARRENDADORA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo, por cualquiera de las siguientes razones:

- a) El no pago por parte del ARRENDATARIO de 2 (dos) cánones mensuales;
- b) Si EL ARRENDATARIO subarrendare en todo o en parte el inmueble o cedere de manera alguna sus derechos derivados del presente contrato.
- c) Por introducir, almacenar, comercializar dentro del inmueble, materiales, objetos y/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 como titular del *derecho real de dominio*.
- d) Por incumplimiento en todo o en parte de lo estipulado en el presente documento y demás disposiciones de leyes aplicables al presente contrato.

DECIMA PRIMERA: 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 los derechos conferidos por la Ley de Inquilinato sobre fijación del precio del arrendamiento del inmueble, materia de este contrato, por parte de la Oficina del Registro de Arrendamiento de la M.I. Municipalidad del Cantón, sea ese mayor o menor de lo estipulado en este contrato, renunciando en igual forma a cualquier otra disposición legal o reglamentaria que pudiere expedirse sobre el precio de los arrendamientos de los predios urbanos.

DECIMA SEGUNDA: Garantía Solidaria.- EL GARANTE, señor Arcadio Arosemena se obliga como garante y representante legal deudor solidario del arrendamiento que



previo a la firma de este contrato, durante todo el tiempo que LA EMPRESA ocupare como tal el inmueble arrendado, siendo responsable de todos los valores adeudados por dicha EMPRESA aún cuando éste no tuviere ya la calidad de inquilino en caso de que hubiere valores pendientes por cancelar, de pensiones de arrendamiento, planillas de energía eléctrica, agua, teléfono, alcuotas del condominio y demás servicios contratados o permitidos para el inmueble, renunciando al derecho que pueda conferirle el artículo 1925 del Código Civil, haciendo por este concepto de deuda ajena, deuda propia.

DECIMA TERCERA: Domicilio, jurisdicción y competencia.- Las partes renuncian domicilio y fuero y establecen que cualquier controversia, diferencia o reclamación que se derive o esté relacionada con la interpretación o ejecución del presente contrato, será sometida y resuelta bajo la Ley de Arbitraje y Mediación y según el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, y fijan para cualquier notificación, el inmueble arrendado.

Para constancia y ratificación, las partes suscriben en unidad de acto, en tres ejemplares de igual tenor, valor y efecto en la ciudad de Santiago de Guayaquil, al 1 de Marzo del 2008

LA ARRENDADORA

EL ARRENDATARIO

VICENTA ACEVEDO
C.C. 090349611-5
KODYLZAM S.A
RUC 0992408308001

REVISTA VIVIR S.A
RUC 0992296917001

EL GARANTE Y
REPRESENTANTE LEGAL

ARCADIO ROSEMENA
C.C. 090299441-4



CERTIFICO: Que este contrato ha sido registrado en esta fecha con el No. 1632 (Guayaquil)

16 ABR 2008

Ab. Wilma Mendoza de Cruz
SECRETARIA
JUZGADO SEGUNDO DE INQUILINATO

