

GUAYAQUIL, Febrero 21 del 2.008

Señores

ACCIONISTAS DE EISFER S.A.

Ciudad. -

Señores Accionistas:

En cumplimiento con las disposiciones de la Ley de Compañía y de los estatutos sociales de EISFER S. A., pongo para conocimiento de ustedes, los estados financieros correspondientes al ejercicio económico de 2.007.

Durante este ejercicio se empezó a realizar los movimientos necesarios del negocio y hemos obtenido un resultado positivo, por lo cual nos mantenemos optimistas en nuestra actividad, en que los resultados van a seguir creciendo cada año.

Ya se han tomado las medidas necesarias para el nuevo periodo económico, esperamos continuar mejorando los resultados.

En todo lo demás confió que la información contenida en los Estados Financieros sea lo suficiente explícita y se pueda tomar las mejores decisiones para el futuro.



Muy Atentamente,

**Ing. Martha F. Plaza López
GERENTE GENERAL**

**REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES**

NUMERO RUC: 0992349670001

RAZON SOCIAL: EISFER S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE DE CONTRIBUYENTE: OTROS

REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: PLAZA LOPEZ MARTHA FABIOLA

FEC. INICIO ACTIVIDADES.: 05/04/2004

FEC. CONSTITUCION: 05/04/2004

FEC. INSCRIPCION: 25/05/2004

FEC. ACTUALIZACION: 09/01/2007

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

VENTA AL POR MAYOR DE COSMETICOS

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: ADACE Calle: AV. JUAN TANCA
MARENGO Número: 200 Edificio: FRANCISCO SANCHEZ Piso: 2 Oficina: 207 Kilómetro: 0.5 Referencia
ubicación: A CIEN METROS DE LA GASOLINERA TEXACO Telefono Trabajo: 942825947 Telefono Trabajo: 094716120
Telefono Trabajo: 042822514

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001

ABIERTOS: 1

CERRADOS: 0

JURISDICCION: \REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: AVR180906 Lugar de emisión: GUAYAQUIL, AV. FRANCISCO DE

Fecha y hora: 09/01/2007 02:01:40



Alma Verónica Reinoso V.
DELEGADA DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0992349670001

RAZON SOCIAL: EISFER S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO: ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT.: 05/04/2004

NOMBRE COMERCIAL:

ACTIVIDADES ECONOMICAS:

VENTA AL POR MAYOR DE COSMETICOS
VENTA AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE PERFUMERIA
VENTA AL POR MAYOR DE ARTICULOS DE BAZAR

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: ADACE Calle: AV. JUAN TANCA
MARENGO Número: 200 Edificio: FRANCISCO SANCHEZ Piso: 2 Oficina: 207 Kilómetro: 9.5 Teléfono Trabajo:
042525047 Teléfono Trabajo: 094716120 Teléfono Trabajo: 042622514

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: AVRVI6099 Lugar de emisión: GUAYAQUIL AV. FRANCISCO DE
ORELLANA C/ JUSTINO CORNEJO

Fecha y hora: 09/01/2007 02:01:40



Alma Verónica Reinoso V...
DELEGADA DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

467



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil, 1 día del mes de Enero del dos mil ocho, comparecen por una parte el señor **FRANCISCO GABRIEL SÁNCHEZ GARCÍA**, portador de la cédula de identidad número 0902877786, mayor de edad, de estado civil casado, ejecutivo, ecuatoriano, a quien en adelante y para efectos del presente contrato se lo llamará simplemente " **EL ARRENDADOR** "; y, la compañía **EISFER S.A.**, con Registro Único del Contribuyente No. 0992349670001, representada por el Gerente General la Señora **Martha Fabiola Plaza López** portadora de la cédula de identidad número 091208075-1, a quien en adelante y para los efectos de este contrato se lo llamará simplemente " **EL ARRENDATARIO** "; con el objeto de celebrar el presente contrato de Arrendamiento al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA.- ANTECEDENTES.- El señor **Francisco Gabriel Sánchez García** es propietario del oficina No. 7 ubicada en el segundo piso del " **Condominio Francisco Sánchez** " ubicado en la Avenida Juan Tanca Marengo número 200, intersección Avenida Segunda y Calle 13 B de la Ciudadela Adace, este Mezanine tiene un área de 47.93 metros cuadrados numero catastral 63-0020-001-0000-4-7 de esta ciudad de Guayaquil.

SEGUNDA.- ARRENDAMIENTO.- Conste por el presente contrato que el señor **Francisco Gabriel Sánchez García** quien por este instrumento se constituye en arrendador, da en arrendamiento la oficina No. 7 del segundo Piso descrito en la cláusula anterior, a la compañía **EISFER S.A.**, quien a su vez por este instrumento se constituye en arrendatario.

TERCERA.- PLAZO CONTRACTUAL.- El plazo de duración del presente contrato de arrendamiento será de **1 año** el mismo que vencerá el **31 Diciembre 2008** Si ninguna de las partes manifestase por escrito su voluntad de dar por terminado el presente contrato, con noventa días o más de anticipación al vencimiento del plazo contractual por lo menos, el mismo se entenderá renovado en todas sus partes, por el período de un año más y por una sola vez. Transcurrido este plazo, cualquiera de las partes podrá darlo por terminado mediante el desahucio respectivo. De haber comunicación en el sentido de terminar el contrato al vencimiento del plazo, la arrendataria deberá entregar sin más trámite la oficina arrendada hasta el día siguiente del vencimiento del mismo, y en caso de incumplir esta obligación, habrá lugar al cobro de una multa del 5 % del valor del canon mensual de arrendamiento por cada día de retardo en la entrega de la oficina arrendada, sin perjuicio del pago de las pensiones correspondientes y demás acciones que contempla la Ley.

CUARTA.- CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO.- El precio que **EL ARRENDADOR** y **EL ARRENDATARIO**, han establecido como canon mensual de arrendamiento es de **DOSCIENTOS DIEZ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (MAS IMPUESTO 12%)**. El pago deberá

hacerse por mensualidad anticipada, dentro de los cinco primeros días de cada mes, siendo la Factura cancelada el único comprobante de pago.

El arrendatario se compromete a no solicitar rebaja del canon arrendaticio, ni a acogerse al valor que la Oficina del Registro de Arrendamientos de la M. I. Municipalidad de Guayaquil fije como canon mensual arrendaticio, en el caso de que éste fuere inferior al canon aquí pactado, quedando dicha diferencia a favor del Arrendador.

En caso de mora en el pago de dos cánones mensuales consecutivos, se impondrá al arrendatario una multa equivalente al 5 % del valor mensual del canon de arrendamiento, sin perjuicio de iniciar la acción judicial para dar por terminado el contrato, pudiendo el arrendador en tal evento, o aun mediante una diligencia preparatoria o preprocesal, solicitar en cualquier tiempo y lugar las medidas precautelatorias reales que estime convenientes.

La pensión mensual de arrendamiento se incrementará en un 10% al término de cada año de vigencia de este contrato.

QUINTA.- DEPOSITO EN GARANTIA.- El arrendatario deja como garantía la cantidad de (US 420.00) **CUATROSCIENTOS VEINTE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, correspondientes a dos pensiones locativas de arrendamiento. Esta garantía será utilizada para cubrir daños que pudieran causarse en la oficina durante el periodo estipulado en este contrato, a la entrega y desocupación, de la oficina arrendada se liquidará los valores que deban de ser cancelados y el saldo o la totalidad de la garantía será devuelto al arrendatario en dólares americanos.

Bajo ningún concepto el arrendatario podrá imputar el valor de esta garantía al pago de cánones de arrendamiento.

SEXTA: FINALIDAD DE LA OFICINA. El arrendatario destinará la oficina arrendada para dedicarla a al comercialización de Venta por mayor y menor de Cosméticos de Belleza, quedándole prohibido darle otro uso o destino diferente al aquí convenido. En tal virtud, no podrá el arrendatario destinarlo para la realización de actividades ilícitas o prohibidas por la Ley, ni al almacenamiento de sustancias peligrosas o nocivas para la salud, ni al de productos o sustancias de uso o tenencia ilegal.

SEPTIMA.- DE LA ENTREGA Y CONSERVACION DE LA OFICINA.- El arrendatario declara que ha recibido en perfecto estado de funcionamiento de parte del arrendador todas las dependencias de la oficina arrendada, así como las instalaciones de luz, servicios higiénicos, agua potable, cerraduras de todas las puertas, vidrios y mallas; y se obliga a entregarla en el mismo estado de funcionamiento en que las recibe, reparando y superando totalmente el posible deterioro por el uso y el goce del inmueble, ya sea en sus aspectos SUPERFICIAL (pisos y paredes limpias, resañadas y pulidos o pintadas como nuevo) o ESTRUCTURAL. Para la realización de las reparaciones que sean



necesarias, el arrendatario se compromete a utilizar materiales de igual clase y calidad o a pagar al arrendador de contado y a satisfacción de este valor el valor que tengan los materiales y mano de obra en ese momento en el mercado local.

OCTAVA.- MEJORAS EN LA OFICINA ARRENDADA.- El arrendatario no está autorizado y por lo tanto no podrá hacer cambios en la estructura interna o fachada externa de la oficina arrendada sin autorización escrita del Arrendador. En caso de producirse cambios o mejoras, éstas quedarán en beneficio total del arrendador, sin que haya lugar a compensación alguna. Ello sin perjuicio de que los cambios efectuados sean revertidos a su estado original a criterio del Arrendador corriendo en tal caso los gastos que demanden tal acción de cuenta de la arrendataria.

NOVENA.- PROHIBICIÓN DE SUBARRENDAR O CEDER DERECHOS.- El arrendatario tiene prohibición expresa de subarrendar la oficina o ceder o traspasar a cualquier título y de cualquier manera sus derechos en este contrato, salvo que cuente con la autorización expresa y escrita del arrendador.

DECIMA.- GASTOS Y ALICUOTAS.- Son de cuenta del arrendatario el pago de las planillas de teléfono, energía eléctrica y todos aquellos servicios que contrate para la oficina arrendada. Así también corren de cuenta del mismo los gastos por mantenimiento y reparaciones de la oficina arrendada, así como el pago de las expensas sociales (alicuotas), las cuales se las fija en **CIEN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** mensuales, valores que debe pagar el arrendatario junto con el canon de arrendamiento mensual, y que están destinados a cubrir el servicio de mantenimiento de las áreas comunes, la portería, administración, agua etc. Estos valores se incrementarán si el presupuesto de gastos se eleva, lo que se comunicará oportunamente.

DECIMA PRIMERA.- PROHIBICIONES.- Le está expresamente prohibido al arrendatario:

- a) Introducir o poseer animales de cualquier género en el inmueble arrendado.
- b) Infringir el Reglamento Interno y las disposiciones administrativas del Condominio.
- c) Realizar algazaras o reyertas en el Condominio.
- d) Subarrendar o ceder o traspasar sus derechos contractuales.
- e) Almacenar, poseer temporal o permanentemente, materiales inflamables, peligrosos, ilícitos en cuanto a su uso o tenencia.
- f) Realizar arreglos o adecuaciones en la oficina arrendada sin consentimiento por escrito del arrendador.

Queda bajo responsabilidad del arrendatario cualesquier daño físico que pueda ocasionarse en el Edificio en relación al incumplimiento de esta cláusula, pudiendo en tal evento exigir el Arrendador la desocupación de la oficina.

De la misma manera la Administración del Condominio y el arrendador no se responsabilizan por la suspensión del servicio de agua potable o energía eléctrica por factores ajenos a su voluntad. Para el mantenimiento periódico de las instalaciones de agua potable, sanitarias o transformadores eléctricos, la Administración comunicara oportunamente a la inquilina a fin de que tome las debidas precauciones, no siendo de cuenta del arrendador la responsabilidad por la suspensión del servicio, para lo cual la inquilina deberá tomar las debidas providencias.

DECIMA SEGUNDA.- DESISTIMIENTO DEL CONTRATO.- El arrendatario no podrá desistir del contrato de arrendamiento hasta la culminación del plazo fijado, aún al tiempo de la renovación tácita. De no cumplir el arrendatario lo señalado en esta cláusula, deja en libertad al arrendador para iniciar las acciones pertinentes para el cobro de los cánones de arrendamiento que faltaren hasta completar el plazo del contrato esto es UN AÑO completo, aún en las renovaciones que se den, de tal manera que si renovado el contrato el arrendatario desistiere de continuarlo al mes décimo cuarto por ejemplo, este deberá pagar hasta el mes veinticuatro, y así sucesivamente.

DECIMO TERCERA: CONVENIO ARBITRAL: Las partes acuerdan someter sus controversias derivadas del presente contrato de arrendamiento a la resolución de un Tribunal de Arbitraje que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, y al Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, República del Ecuador y las siguientes normas:

13.1. El árbitro será seleccionado de acuerdo con lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación y fallará conforme a derecho.

13.2. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral.

13.3. Para la ejecución de las medidas cautelares, el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a Juez Ordinario alguno.

13.4. El Tribunal Arbitral estará integrado por un solo árbitro.

13.5. El lugar del arbitraje será las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador.

DÉCIMA CUARTA.- GARANTE SOLIDARIO.- Comparece también a firmar el presente contrato el Sr. Eiser Clemente Fernández Valero con cedula de identidad No. **120209555-8** en calidad de garante solidaria del arrendatario, dejando constancia que se obliga a todas y cada una de las cláusulas de este

contrato, personalmente, en especial aquellas obligaciones pecuniarias como son el pago de los cánones de arrendamiento y sus incrementos, las expensas comunes del condominio (alícuotas) con sus respectivos incrementos, el pago de multas, y de las planillas de servicios públicos, para lo cual la garante hace de deuda ajena deuda propia, renunciando expresamente a los beneficios de orden y excusión de bienes del arrendatario, así como de cualquier ley o excepción que pueda favorecerlo.

Renuncia así mismo a lo establecido en los artículos 1661 y 1898 del Código Civil codificado.

Esta garantía solidaria subsistirá por todo el tiempo que el arrendatario ocupe la oficina arrendada, aún cuando se hubiere vencido el plazo estipulado y en todos los efectos subsecuentes derivados del contrato mientras éstos existan.

Para constancia de lo estipulado, los comparecientes suscriben el presente contrato en tres ejemplares de idéntico tenor.

FRANCISCO GABRIEL SÁNCHEZ GARCÍA
C. I. No. 0902877786
ARRENDADOR

Martha Fabiola Plaza López
GERENTE GENERAL
DE: EISFER S.A.
ARRENDATARIO



Sr. Eiser Clemente Fernández Valero
C.I. 120209555-8
Garante

CERTIFICO Que este contrato ha
sido registrado en esta fecha con el
No. 464
Guayaquil 27 de mayo 2008
Ab. Filomena Mendoza de Cruz
SECRETARIA
JUZGADO SEGUNDO DE INQUILINATO
DE GUAYAQUIL