INFORME DE GERENCIA

Señores
ACCIONISTAS
DENIERT S.A.
Ciudad.

En cumplimiento con las obligaciones de presentar a consideración de la Junta General de Accionistas un informe administrativo anual, expongo las siguientes memorias relativas a mi gestión durante el Ejercicio Económico correspondiente al año 2007.

Se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones de la Junta General, a que el manejo administrativo se apegue a un estricto control.

Aún así hemos podido cumplir con nuestras obligaciones, principalmente con los pagos de Impuestos con el fisco, el I.ES.S. y otras instituciones, también se ha cumplido con nuestros proveedores locales, se han cancelado en los términos previstos por la ley.

En cuanto a nuestro personal de empleados hemos mantenido una relación laboral cumpliendo a tiempo con todos sus ingresos y demás beneficios. Así mismo se ha aplicado una política administrativa sana, aunque en este ejercicio económico no hemos visto afectado por la competencia, y la vez nos vimos en la necesidad de modernizar nuestro local, por todos estos motivos no llegamos a cumplir toda la expectativa y también se ha cumplido rigurosamente las disposiciones legales para el buen desenvolvimiento de la Compañía.

Al concluir este informe del Ejercicio Económico, dejo expresa constancia de mis mas sinceros agradecimientos a los ejecutivos y al personal de empleados de la Compañía por su decidida colaboración en estos doce meses para la gestión administrativa a mi cargo, para que se haya desenvuelto en un ambiente de normalidad y así obtener los positivos resultados en el futuro.

OSCAR HIDALGO GOMEZ
GERENTE GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
RECISTROS DE SOCIEDADES
18 SEP 2008
Jenny García
GUAYAQUIL

3628

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En la ciudad de Guayaquil, al primer día del mes de julio del año dos mil ocho, los abajo firmantes: La señorita CAROLA MISHEL ABISAAB MEDINA, con cédula de identidad No.0916205917, en su calidad de ARRENDADORA; y, el señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GÓMEZ, con cédula de identidad No. 0914239033, en su calidad de Gerente General y Representante Legal de LA COMPAÑÍA DENIERT S.A. con R.U.C. No. 0992397594001, a quien en lo sucesivo se lo podrá denominar como LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, quienes comparecen de manera libre y espontáneamente consienten en suscribir el presente Contrato al tenor de las Cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERO: DE LA COSA ARRENDADA.- LA ARRENDADORA señorita CAROLA MISHEL ABISAAB MEDINA, es propietaria de una villa de cemento armado, situada en la Cdla. La Garzota Primera Etapa Manzana No.56 Villa No.14, de la parroquia Tarqui, al norte de esta ciudad de Guayaquil.

SEGUNDO: DEL DESTINO DE LA COSA ARRENDADA.- LA ARRENDADORA ha decidido poner la villa en arriendo a LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, para que la use únicamente y exclusivamente como oficina, sin que sea permitido darle otro uso; ni tampoco tener animales de ningún tipo ni tamaño.

Por su parte LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, acepta el arrendamiento a su favor por convenir a sus intereses y asume todas sus obligaciones establecidas en la Ley de Inquilinato y otros Cuerpos Legales pertinentes, así como las que se establecen en el presente Contrato de Arrendamiento.

TERCERO: ESTADO DE LA VIVIENDA.- EL ARRENDATARIO, señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, Gerente General y Representante Legal de LA COMPAÑÍA DENIERT S.A., declara que recibe el Departamento arrendado en perfectas condiciones los mismos que se encuentran distribuidos de la siguiente manera: Garaje con puerta eléctrica, Sala de espera, Sala, baño de visitas, Comedor, 2 Bodega, en la parte de arriba cuatro dormitorios, dos de ellos con baño, a parte un baño para los dos restantes, y una terraza totalmente con piso de cerámica, estructura de un bar, lavandería, una cocina grande armada con anaqueles nuevos y en perfecto estado, un baño. Las dos puertas de ingreso a la villa de fierro y con portero eléctrico, las puertas de cada dormitorio y baño son de madera y están nuevas, la puerta de la terraza es de fierro y nueva, sus instalaciones eléctricas, sanitarias, agua potable, que incluye el cableado eléctrico, bróker, interruptores, lavamanos, inodoros, y grifería son todos nuevos y de primera y todos los aditamentos que estos servicios requieren para su normal funcionamiento se encuentran en

buenas condiciones y uso, así como en lo que se refiere al enlucido, empastado y pintura de las paredes, tanto en los interiores como en los exteriores.-

CUARTO: DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL BIEN ARRENDADO.- El bien inmueble arrendado, así como sus instalaciones, servicios y demás elementos mencionados en la Cláusula Tercera de este Contrato, se encuentra en perfecto estado y funcionamiento además de ser nuevos, conforme así lo declara haberlo recibido LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, obligándose a entregarlos en el mismo estado en que los recibe, o a pagar su valor en caso de pérdida o destrucción de los mismos, salvo el deterioro por el normal goce o uso.-

QUINTO: DE LAS MEJORAS.- LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, puede hacer mejoras en el departamento previa autorización escrita y expresa de LA señorita CAROLA MISHEL ABISAAB MEDINA; y, en todo caso la obra quedará en beneficio del bien inmueble arrendado, sin que LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, pueda exigir compensación de ninguna naturaleza.-

SEXTO: DE LA PROHIBICIÓN DE SUB-ARRENDAR Y OTRAS PROHIBICIONES.- Salvo autorización escrita o expresa LA ARRENDADORA, señorita CAROLA MISHEL ABISAAB MEDINA; LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, no podrá sub-arrendar el todo o parte del bien inmueble materia de este Contrato de Arrendamiento.

Los derechos de inquilino no podrá ser cedidos ni traspasados a terceras personas por ninguna circunstancias; así como LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, no podrá darle el inmueble arrendado otro uso o destino que no sea el convenido en este Contrato de Arrendamiento.

SEPTIMO: DE LAS SANCIONES E IMCUMPLIMIENTO.- Las contravenciones a las estipulaciones de las cláusulas precedentes, la falta de pago de dos o más pensiones de arrendamientos de este Contrato, la falta de reparación oportuna de los daños ocasionados sea en el inmueble propiamente dicho, sean en las instalaciones de agua, luz eléctrica, servicios higiénicos y demás elementos mencionados, las algazaras o reyertas ocasionadas por LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, proveniente no solo de su culpa personal sino también de sus familiares, dependientes encargados, y la ejecución de obras no autorizadas por parte de LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, darán derecho a LA ARRENDADORA, para dar por terminado el presente Contrato de Arrendamiento y exigir la desocupación y entrega inmediata del inmueble arrendado, antes de que se venga el plazo legal o convencional, sin perjuicio de las demás causales establecidas en la Ley de Inquilinato.-

OCTAVO: PLAZO.- El plazo improrrogable de este contrato es el de UN AÑO, que comienza desde el primer día del mes de Julio del 2008, y termina el primer día del mes Julio del 2009, el mismo

que puede ser renovable por acuerdo entre las partes por un año más en las mismas condiciones que las aquí establecidas.

En el caso de que la desocupación del inmueble se produjere antes del plazo vencido estipulado en el presente contrato, LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL

Señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, se compromete a cancelar el tiempo que faltare para el cumplimiento de dicho plazo.-

NOVENO: DEL CANON DE ARRENDAMIENTO.- El precio que las partes acuerdan por el arrendamiento de que trata el presente contrato es por la suma mensual de US$.500,oo (QUINIENTOS 00/100-----DOLARES AMERICANOS), y en la que LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, se compromete a pagar por adelantado los cánones de arrendamiento los cinco primeros días de cada mes; y solo el recibo firmado por LA ARRENDADORA, señorita CAROLA MISHEL ABISAAB MEDINA, será el único comprobante de pago.-

DECIMO: NOVACIÓN.- LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, se compromete en comunicar a la contraparte con sesenta días de anticipación al vencimiento del plazo establecido en la cláusula octava de este Contrato su decisión de concluirlo o de renovarlo, sin perjuicio del derecho que se reserva LA ARRENDADORA, de ajustar el canon de arrendamiento, por lo menos en proporción directa a la tasa inflacionaria del año transcurrido.-

DECIMO PRIMERO: DEPOSITO EN GARANTIA.- LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, entrega a LA ARRENDADORA, a la firma del presente contrato, la cantidad de US$1.500,oo dólares americanos, divididos en la siguiente forma US$ 1.000,oo , en calidad de depósitos y de US$ 500,oo, correspondiente a la primera mensualidad que va desde el primero de julio del año 2008.

Depósitos que le serán devueltos por LA ARRENDADORA, previa a la entrega del inmueble arrendado, totalmente desocupado y en las mismas buenas condiciones de uso que lo recibe, así como los últimos recibos de pagos, luz eléctrica, teléfonos y demás servicios básicos.-

DECIMO SEGUNGO: CONSUMOS TELEFONO, ENERGÍA ELECTRICA Y DEMÁS SERVICIOS BÁSICOS.- El consumo de Teléfono, energía eléctrica y demás consumos básicos serán de cuentas exclusiva de LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA, por intermedio de su representante legal EL señor OSCAR MAURICIO HIDALGO GOMEZ, así mismo responderá por los daños y perjuicios que le ocasione a LA ARRENDADORA, la mora en la cancelación de las planillas de los consumos antes mencionados.

DECIMO TERCERO: DE LAS CONTROVERSIAS.- Toda acción Judicial derivada del presente contrato, las partes renuncian domicilio y fuero y se someten a la Vía Verbal Sumaria y a la jurisdicción de los Jueces de Inquilinato Competentes de esta Provincia, fijando para cualquier citación judicial el inmueble arrendado.

Firmando para constancia de todo lo expuesto, ambas partes que reciben este instrumentos en original y dos copias que Lo Certifican.-

P. LA ARRENDADORA

Carola Abisaab M.

CAROLA M. ABISAAB MEDINA

PROPIETARIA

C.I. # 0916205917

P.LA COMPAÑÍA ARRENDATARIA

OSCAR M. HIDALGO GÓMEZ

GERENTE GENERAL DENIERT S.A.

R.U.C. # 0992397594001

JUZGADO CUARTO DE INQUILINATO
Guayaquil - Ecuador

En esta fécha se inscribio este contrato
en el libro respectivo 6 guayaquil 29 JUL 2008
Bajo el Nº 3628

Abg. Pedro Gonzabay M.
SECRETARIO (E)
JUZGADO 4to. INQUILINATO
GUAYAQ