

**INFORME A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE MARZO
DE 2008 DE LA COMPAÑÍA ECOTERM S.A.**

Señores Accionistas:

Cumpliendo con las disposiciones legales y de acuerdo a los estatutos que regulan a la compañía, me permito presentar el informe de la gestión desarrollada durante el ejercicio del año 2007, así:

De acuerdo a los objetivos establecidos para el año 2007, mi representada realizó la Revalorización de los terrenos destinados: a Zona Franca con un área de 1'061.425,75 m2. ubicados en Monteverde Provincia de Santa Elena por un valor de \$ 5.260.473,75, y: Zona no franca con un área de 432.411 m2. ubicados en el mismo sitio por un valor de \$ 1.254.443,77, dicha Revalorización fue contabilizada a la Cuenta Reserva por Valuación.

Con fecha 6 de Julio de 2007 se realizó el Aporte para Futura Capitalización por un valor de \$ 4'199.200,00 tomando dicho aumento de la Cuenta Reserva por Valuación, dicho Aporte con fecha 26 de Octubre 2007 se efectiviza el Capital social quedando constituido por un total de \$ 4'200.000,00 y de la siguiente forma: Sr. José Dapelo Benites con un Capital de \$ 4'193.951,00 dólares y el Sr. Danilo Dapelo Benites con un Capital de \$ 5.249,00 dólares, acciones ordinarias y nominales de \$ 1,00 cada una.

La Compañía en el presente año recibió de sus socios aportes para cubrir Gastos Corrientes que fueron contabilizados en la Cuenta Gastos de Investigación y otros los mismos que serán amortizados cuando la Empresa comience a generar ingresos.

Con respecto al desarrollo de los Proyectos para el año 2008 existen perspectivas que serán puestos en marcha. Hasta la presente fecha la Compañía no ha contraído deudas con ninguna Institución Bancaria.

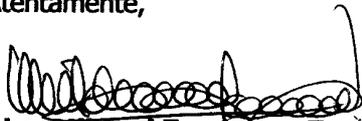
En el aspecto administrativo, las disposiciones de la Junta General, han sido cumplidas a satisfacción por parte de su Representante Legal.

Durante el ejercicio económico objeto de este informe, no se presentaron hechos extraordinarios en el ámbito administrativo, laboral y legal, que sean dignos de resaltar o comentar.

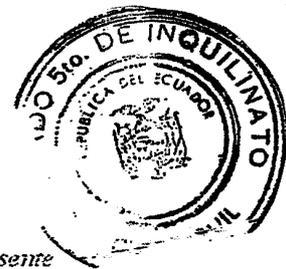


Esperando en lo posterior cumplir nuestras metas, que permitan mantener la solvencia y liquidez, que es el objetivo social de toda compañía, quedo de ustedes.

Atentamente,


Abg. Mildred Zambrano Z.
Gerente General





CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

En Guayaquil al primer día del mes de Octubre del dos mil seis, por el presente instrumento privado el contrato de arrendamiento que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas.

CLAUSULA PRIMERA: INTERVINIENTES.-

Concurren a la celebración del presente contrato de arrendamiento, por una parte el señor **DR. JORGE ZAMBRANO** y/o la señora **GRACIELA LEAL DE ZAMBRANO**, por sus propios derechos, a quien en adelante para efectos del presente contrato se la podrá denominar simplemente como **LA ARRENDADORA**, y la compañía [REDACTED] en calidad de **ARRENDATARIO**, representada por la señorita **MILDRED ZAMBRANO ZAMBRANO** y, por otra parte el señor **JOSÉ DAPELO BENITES**, como **GARANTE**, a quien en adelante se le podrá llamar como tal.

CLAUSULA SEGUNDA: OBJETO.-

LA ARRENDADORA, es propietaria única y exclusiva de un departamento de 5 dormitorios, ubicado en la [REDACTED] 1er piso, de la Ciudadela Kennedy, Parroquia Tarquí, de esta ciudad de Guayaquil.

CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO.-

EL ARRENDATARIO, recibe la propiedad dada en arriendo en buen estado y a su entera satisfacción, verificando el inventario entregado por la **ARRENDADORA**.

EL ARRENDATARIO se compromete a devolver las propiedad y lo indicado en el párrafo anterior de este instrumento, en las mismas condiciones en que los recibe, y por lo mismo **EL ARRENDATARIO** se obliga a conservarlo con diligencia y cuidado, en los términos exigidos por la ley. Por lo tanto, toda negligencia debidamente comprobada a este respecto, dará derecho a la **ARRENDADORA** para exigir la correspondiente indemnización de daños y perjuicios, y aún para pedir la terminación del presente contrato.

EL ARRENDATARIO esta obligado además y en formas especial a:

- a) Conservar la integridad interna de las paredes, techos, pavimentos, tumbados y cañerías reponiendo las baldosas, ladrillos que durante la ocupación de la propiedad se quiebre o destruya, por culpa o hecho suyo de sus dependientes.
- b) Reponer las ventanas, puertas, tabiques, cristales, quebrados y demás accesorios, cuando estas se deterioren por culpa o hecho suyo o de sus dependientes.



- c) Mantener en estado de servicios las puertas, ventanas, cerraduras, y demás accesorios, y,
- d) Mantener las paredes y demás partes internas de la propiedad completamente aseadas. Si el ARRENDATARIO, o sus dependientes fuesen responsables de los daños ocasionados en la propiedad arrendada, o en las instalaciones de agua potable, energía eléctrica y servicios higiénico, estará obligado de inmediato a la reparación de su costo.

Se deja constancia de que EL ARRENDATARIO, responderá por su propia culpa por la de terceros que se encontraren en la propiedad, aunque no sean sus dependientes la de terceros que se encontraren en la propiedad, aunque no sean sus dependientes.

EL ARRENDATARIO no será responsable de los deterioros que provengan del uso normal de las cosas arrendadas, o de daños de la cosa arrendada, anteriores a la celebración de éste contrato.

LA ARRENDADORA se compromete a reparar por su cuenta los daños estructurales, de las tuberías de agua, circuitos eléctricos, exceptuando daños ocasionados por culpa o negligencia de EL ARRENDATARIO, debidamente comprobada, en cuyo caso, éste será responsable del pago de todas las reparaciones que la Ley de Inquilino califique como locativas. Si la ARRENDADORA no efectúa las reparaciones dentro de los diez días de haber recibido el pedido de EL ARRENDATARIO, el último podrá utilizarlos y los gastos que demanden las reparaciones serán descontados de la siguiente o siguientes pensiones de arrendamiento, presentando las respectivos justificantes.

Queda prohibido al ARRENDATARIO, hacer cambios en el inmueble, pintar letreros en las fachadas, cambiar el color de la pintura tanto en la fachada como en los interiores, sin el consentimiento expreso de LA ARRENDADORA.

CLAUSULA CUARTA: DEL USO.-

La propiedad materia de este contrato será destinada exclusivamente para oficina, en consecuencia está completamente prohibido a EL ARRENDATARIO darle uso distinto al convenio, o permitir que las personas que se encontraren en está lo hagan.

CLAUSULA QUINTA: EL PLAZO.-

El plazo de duración de este contrato es abierto y de duración de dos años, contados a partir de la suscripción del mismo. Vencido el plazo cualquiera de las partes podrá darlo por terminado, por lo que EL ARRENDATARIO queda obligado a restituir a LA ARRENDADORA la propiedad, y todo lo demás indicado en la cláusula tercera, totalmente desocupado y funcionando u operando en el mismo buen estado en que los recibe.



CLAUSULA SEXTA: CANON DE ARRENDAMIENTO.-

Las partes ARRENDADORA y ARRENDATARIA, de común acuerdo y de buena fe entre ambas partes, tomando en cuenta el avalúo, condiciones, estado y ubicación de la propiedad materia de este contrato fijan en la cantidad de **SEISCIENTOS SESENTA 00/100 DOLARES AMERICANOS (US. \$ 660,00)**, el canon o pensión mensual de arrendamiento de este contrato es desde el 1 de Octubre del 2006. Las pensiones son pagaderas por adelantadas entre el 1 al 5 de cada mes que corresponda. Para ello LA ARRENDADORA otorgará el correspondiente recibo firmado por ella o la persona que ella autorice por tal efecto, y este recibo será el único comprobante de pago.

EL ARRENDATARIO se obliga además. El pago de los valores correspondientes a las planillas de energía eléctrica.

Como las partes han concedido que las pensiones de arrendamiento sean pagadas y adelantado y dentro de los primeros cinco días de cada mes, las partes declaran conocer que la falta de pago integro en el período estipulado se considera mora, y que por lo tanto LA ARRENDADORA podrá ejercer sin ninguna limitación las acciones que le confiere la ley en contra de EL ARRENDATARIO, LA ARRENDADORA no podrá ser obligada a recibir el pago por partes, ni aún por los herederos de EL ARRENDATARIO.

EL ARRENDATARIO se compromete a no presentar acción alguna contra la ARRENDADORA, en concepto de repetición de pagos en exceso.

CLAUSULA SÉPTIMA: MODIFICACIONES Y MEJORAS.-

Durante el arrendamiento cualquier modificación o mejora del bien arrendado, deberá ser realizada con consentimiento expreso y por escrito de LA ARRENDADORA. Al conceder dicha autorización, las partes deberán ponerse de acuerdo sobre si LA ARRENDADORA reconocerá o no EL ARRENDATARIO el valor de tales mejoras, y en caso de hacerlo se pondrá de acuerdo en los términos o condiciones.

CLAUSULA OCTAVA: PROHIBIONES.-

A EL ARRENDATARIO le queda expresamente prohibido subarrendar en todo o en parte la propiedad objeto o material del arrendamiento, o, traspasar sus derechos a cualquier título, declarando EL ARRENDATARIO que solo lo utilizará para oficinas.

CLAUSULA NOVENA: TERMINACIÓN ANTICIPADA.-

Adicionalmente, LA ARRENDADORA podrá dar por terminado este contrato antes del vencimiento del plazo por cualquiera de las siguientes razones:



- a) Falta de pago del valor mensual
- b) Modificaciones del uso de la propiedad sin permiso de la ARRENDADORA
- c) Subarriendo u otro modo de cesión de derechos
- d) Infringiendo de la prohibición de introducir materiales que pongan en peligro el inmueble
- e) Uso del inmueble para actividades pagadas por la Ley.

En caso que el ARRENDATARIO tuviera que devolver la propiedad arrendada antes del plazo estipulado, EL ARRENDATARIO entregará a la ARRENDADORA, dos meses de arriendo en concepto de indemnización.

CLAUSULA DECIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.-

El ARRENDATARIO entrega a la ARRENDADORA, en calidad de depósito, la cantidad de un mes en efectivo. En concepto de garantía por la buena conservación de inmueble que se alquila, suma que será reembolsable de no haber daños o mora.

De haberlos sólo se devolverá el saldo, o cancelará al ARRENDATARIO los gastos adicionales por las reparaciones o daños ocasionados.

En el caso de que estos sobrepasen el valor de la garantía se entenderá que deberá ser cubiertos totalmente por EL ARRENDATARIO, a la presentación de las respectivas planillas.

En todos los casos que el arrendatario motivare el enjuiciamiento en su contra, por parte de LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO estará obligado a pagar los costos y honorarios del abogado defensor de la ARRENDADORA, siempre y cuando sea declarado culpable el juicio. Estos honorarios se deberán pagar en un monto de dos pensiones de arrendamiento vigentes a la fecha de la acción propuesta.

El valor depositado en ningún caso podrá ser aplicado unilateralmente por el ARRENDATARIO PARA cancelar cánones de arriendo estipulados en el contrato.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA:

Se dejará constancia que el contrato es abierto y no renovable.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN.-

EL ARRENDATARIO declara que acepta todas y cada de las cláusulas de este contrato por convenir a sus intereses y por lo tanto, renuncia al derecho sobre fijación del precio de arrendamiento de la propiedad por parte de la oficina del Registro de Arrendamiento de M.I. Municipalidad de Guayaquil, sean ese



- a) Falta de pago del valor mensual
 - b) Modificaciones del uso de la propiedad sin permiso de la ARRENDADORA
 - c) Subarriendo u otro modo de cesión de derechos
 - d) Infringiendo de la prohibición de introducir materiales que pongan en peligro el inmueble
 - e) Uso del inmueble para actividades pagadas por la Ley.
- En caso que el ARRENDATARIO tuviera que devolver la propiedad arrendada antes del plazo estipulado, EL ARRENDATARIO entregará a la ARRENDADORA, dos meses de arriendo en concepto de indemnización.

CLAUSULA DECIMA: DEPÓSITO EN GARANTÍA.-

El ARRENDATARIO entrega a la ARRENDADORA, en calidad de depósito, la cantidad de MIL CIEN 00/100 DÓLARES AMERICANOS(us\$ 1.100.00) en efectivo. En concepto de garantía por la buena conservación de inmueble que se alquila, suma que será reembolsable de no haber daños o mora.

De haberlos sólo se devolverá el saldo, o cancelará al ARRENDATARIO los gastos adicionales por las reparaciones o daños ocasionados.

En el caso de que estos sobrepasen el valor de la garantía se entenderá que deberá ser cubiertos totalmente por EL ARRENDATARIO, a la presentación de las respectivas planillas.

En todos los casos que el arrendatario motivare el enjuiciamiento en su contra, por parte de LA ARRENDADORA, EL ARRENDATARIO estará obligado a pagar los costos y honorarios del abogado defensor de la ARRENDADORA, siempre y cuando sea declarado culpable el juicio. Estos honorarios se deberán pagar en un monto de dos pensiones de arrendamiento vigentes a la fecha de la acción propuesta.

El valor depositado en ningún caso podrá ser aplicado unilateralmente por el ARRENDATARIO PARA cancelar cánones de arriendo estipulados en el contrato.

CLAUSULA DECIMA PRIMERA:

Se dejará constancia que el contrato es abierto y no renovable.

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: ACEPTACIÓN.-

EL ARRENDATARIO declara que acepta todas y cada de las cláusulas de este contrato por convenir a sus intereses y por lo tanto, renuncia al derecho sobre fijación del precio de arrendamiento de la propiedad por parte de la oficina del Registro de Arrendamiento de M.I. Municipalidad de Guayaquil, sean ese

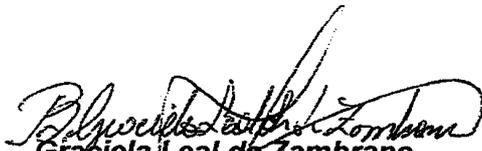


mayor o menor de lo estipulado en este contrato y además cualquier otra ley que se pudiere expedirse sobre el precio de los arrendamiento urbanos.

CLAUSULA DECIMA TERCERA: DOMICILIO, JURISDICCION Y COMPETENCIA.-

Las partes se someten expresa señaladamente a la jurisdicción de los Jueces de Inquilinato con sede en esta ciudad de Guayaquil, el trámite del Juicio verbal sumario, para el caso de cualquier controversia suscitada con motivo del presente contrato.

Para constancia y en señal de aceptación de todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, las partes intervinientes lo suscriben en unidad de acto, en tres copias de igual tenor, en Guayaquil, el primero de agosto del dos mil seis.


Graciela Leal de Zambrano
Arrendador


ECOTERM S.A.
Representada por
Mildred Zambrano Zambrano
Arrendatario




José Dapelo Benites
GARANTE

El original del presente contrato de Arrendamiento debidamente inscrito reposa en el archivo de este despacho y registrado con el No. 3409 en el Libro de Registro de esta Judicatura. Guayaquil, 07-10 del 2006.
JUZGADO QUINTO DE INQUILINATO


Juzgado Qto. de Inquilinato de Guayaquil

