

INFORME DE GERENCIA

Guayaquil, Septiembre 15 del 2008

Señores:

JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA CIA.

INVERMAC S. A.

Ciudad.-

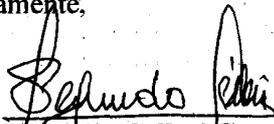
De mis consideraciones:

Por medio de la presente y en ejercicio de mis funciones como GERENTE de esta compañía denominada INVERMAC S. A. de conformidad con el Art. 305 de la Ley de Compañías y en cumplimiento de de la resolución No. 90 ñ 5.3.006 de la Superintendencia de Compañías, entrego a ustedes el **informe anual de actividades económicas y sociales**, por el periodo de comprendido entre el 1 de Enero del 2007 al 31 de diciembre del 2007 con el siguiente contenido:

1. Para su conocimiento y aprobación adjunto los siguientes estados financieros: Balance de Comprobación de sumas y saldos, Estados de Perdidas y Ganancias, Balance General y Anexos.
2. La Compañía estuvo inactiva.
3. Las metas y objetivos previstos por esta administración no fueron alcanzados.
4. Se ha dado cumplimiento a las disposiciones del Directorio y Junta General de Accionistas
5. Se han presentado las declaraciones de Impuestos a la Renta y se ha cumplido con los otros impuestos y obligaciones de ley.

Sin otro particular de importancia que informar a ustedes, les expreso mis consideraciones.

Atentamente,



Econ. Segundo Celleri Crespo
Gerente General



2429



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Conste por el presente documento que se otorga por cuadruplicado, un Contrato de Arrendamiento de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERA Suscriben el presente Contrato, por una parte la Compañía **PREGALUSA PREDIAL GALUSA S.A.** representada por su Gerente Administrativo el señor **ALBERTO BUSTAMANTE ILLINGWORTH** a la que en adelante se podrá llamar **"LA ARRENDADORA"** y por otra parte la Compañía **INVERMAC S.A.** representada por su Gerente General el señor **SEGUNDO VIRGILIO CELLERI CRESPO**, parte interviniente a la que en adelante se los podrá llamar **"EL ARRENDATARIO(A)"**.

SEGUNDA La Compañía **PREGALUSA, PREDIAL GALUSA S.A.** es Co-Propietaria del inmueble compuesto de solar y edificio denominado **FINEC** situado en las calles García Avilés No. 408 y Luque de esta ciudad, el mismo que se encuentra sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tal como consta en la correspondiente Declaración Municipal constante en el Oficio No. 04571 del 20 de Octubre de 1987, así como en la Escritura de Constitución de Propiedad Horizontal otorgada el 9 de Noviembre de 1987 ante el Notario Ab. José Antonio Haz Quevedo, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 17 de Noviembre de 1987.

En el **Octavo Piso** de dicho inmueble existe una oficina signada con el No. **815** de su exclusiva y absoluta propiedad tal como consta en el respectivo Cuadro de Alícuotas y del correspondiente Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio **FINEC** constante en la Escritura Pública descrita.

TERCERA Con tales antecedentes **"LA ARRENDADORA"** da en arrendamiento a la Compañía **INVERMAC S.A.**, la oficina mencionada en la cláusula segunda de este Contrato y estos declaran que la Compañía Arrendadora le ha entregado la oficina objeto de este Contrato y que la ha recibido en buen estado de conservación y funcionamiento con todas las instalaciones de luz eléctrica, agua potable, servicios higiénicos, lavabos, etc.

CUARTA La oficina dada en arrendamiento será destinada por **"EL ARRENDATARIO(A)"** para su **Contabilidad de Empresas**. Prohíbese destinarlo a salón, escuela, vivienda o cualquier otro objeto que no sea el expresamente determinado en esta cláusula de conformidad con las normas y sanciones establecidas en la Ley y en el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio **FINEC**.

QUINTA El canon de arrendamiento por la oficina descrita en la cláusula Segunda de este Contrato se establece en la suma de **CIEN CON 00/100 DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** mensuales durante el primer año y **CIEN CON 00/100 DOLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** durante el segundo año. Las mensualidades acordadas son pagaderas el día **PRIMERO** de cada mes. Separadamente se cobrará el Impuesto al Valor Agregado. El único comprobante será la factura que otorgue con su firma **"LA ARRENDADORA"** o su representante y el mismo deberá ser cancelado por su Recaudador. Así mismo, **"EL ARRENDATARIO(A)"** se compromete(n) a cancelar los valores correspondientes al Fondo Común de Administración para el mantenimiento del Edificio, al pago de las **EXPENSAS COMUNES Y ORDINARIAS, LAS CUOTAS O FONDOS EXTRAORDINARIOS, EL FONDO DE RESERVA, LOS GRAVAMENES O DE EMERGENCIA**, que fijaren la Asamblea o el Directorio anualmente según lo estipula el Reglamento de Propiedad Horizontal a partir del mes de Enero de cada año. Con la misma obligatoriedad cancelará las cuotas extraordinarias o cualquier pago extraordinario según el



mencionado reglamento, que fuere determinado por la Asamblea de Copropietarios o el Directorio tantas y cuantas veces lo determinen dichos organismos durante cada año en forma proporcional a la alícuota que la oficina descrita en la cláusula Segunda de este Contrato tuviere según el respectivo cuadro. No obstante lo anteriormente estipulado, si en cualquier momento "EL ARRENDATARIO(A)" no cumpliere con el pago de alguna expensa común y ordinaria, cuota o fondo extraordinario, fondo de reserva, gravámenes o cuotas de emergencia, para el mantenimiento del edificio FINEC, LA ARRENDADORA, en su calidad de propietaria de la oficina arrendada, podrá realizar los pagos correspondientes al Fondo Común de Administración de dicho edificio, guardándose para sí, en todo caso, el derecho de repetir contra "EL ARRENDATARIO(A)" por lo pagado por cuenta suya, mas los intereses legales y el recargo de la mora. En caso de negativa en rembolsar a LA ARRENDADORA los valores que bajo estas circunstancias hubiere pagado por cuenta de "EL ARRENDATARIO(A)", aquella podrá, por la vía verbal sumaria, ante un Juez de Inquilinato de Guayaquil, solicitar dicho reembolso, más los correspondientes intereses y el recargo de la mora. "EL ARRENDATARIO(A)" declara expresamente que conocen, se someten y se obliga al cumplimiento de todas y cada una de las normas prescritas en el Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del edificio FINEC que rige para Copropietarios o tenedores a cualquier título de los locales, oficinas y parqueos del Edificio sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal denominado FINEC.

SEXTA El plazo de duración del presente Contrato es de **DOS AÑOS** forzosos para las partes desde el **5 de Septiembre del 2008** pero si una de las partes desea renovarlo por otro período igual comunicará a la otra con un plazo no menor a ciento cincuenta días de anticipación su deseo de así hacerlo a fin de establecer las condiciones del nuevo Contrato y firmarlo de inmediato para que entre en vigencia a la terminación del presente Contrato. En caso de que una de las partes no desee renovarlo, comunicará a la otra judicialmente con noventa días de anticipación a la terminación del presente Contrato. En caso de renovación del Contrato "EL ARRENDATARIO(A)" se compromete y obliga en forma irrevocable a aceptar la fijación del canon de arrendamiento que registrará para el nuevo período, fijación que se hará considerando el poder adquisitivo de la moneda, aumento en los impuestos prediales y otros impuestos o tasas que afecten a la propiedad inmobiliaria, incrementos en las planillas de agua y luz y en los sueldos y salarios de los empleados y trabajadores del sector privado. Estos aumentos a los cánones de arrendamiento se hará basado en el Art., No. 2 de la Ley Ampliatoria de la materia, publicado en el Registro Oficial No. 319 del 21 de Noviembre de 1989. Una vez terminado este contrato por el vencimiento de su plazo original o del de cualquier renovación, o por cualquier otra causa, "EL ARRENDATARIO(A)", deberá desocupar y entregar a LA ARRENDADORA, dentro de las cuarenta y ocho horas siguientes, la oficina arrendada, en el mismo buen estado en el que lo recibe. Por cada día de retardo en la susodicha desocupación y entrega, "EL ARRENDATARIO(A)" deberá pagar, a LA ARRENDADORA, además de lo que corresponda por concepto de pensión o pensiones conductivas de arrendamiento, una multa equivalente al 5% del valor de la última pensión mensual. "EL ARRENDATARIO(A)" deberá entregar la oficina nuevamente pintada con pintura de caucho y según las indicaciones de LA ARRENDADORA. "EL ARRENDATARIO(A)", por otro lado, se compromete a permitir que, durante días y horas hábiles, puedan visitar y conocer las cosas arrendadas aquellas personas que estén interesadas en comprar y/o arrendar las mismas, siempre que tales personas tengan respectiva orden o autorización de LA ARRENDADORA.

SEPTIMA "EL ARRENDATARIO(A)" se compromete(n) a pagar a "LA ARRENDADORA" todos los cánones de arrendamiento mensuales que estuvieren vigentes para la terminación del plazo original o su prórroga pactados, así como todas las expensas, gastos, cuotas, etc. descritas en la cláusula QUINTA de este Contrato, para el caso de que desocupe o restituya a la "ARRENDADORA"

A large, stylized handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page.



la oficina objeto de este Contrato con anticipación al vencimiento original o prórroga convenidos.

OCTAVA En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Inquilinato vigentes la propietaria "ARRENDADORA" deja constancia y "EL ARRENDATARIO(A)" así expresamente lo acepta de que la oficina materia del arrendamiento se entrega con todas las acometidas de servicio público como son: Acometida eléctrica, instalaciones para servicios de agua potable y acometida telefónica en perfecto estado de funcionamiento, recalcando que en caso fortuito y de fuerza mayor de que dichos servicios fueren suspendidos o paralizados por causa o fallas en las entidades que los proporcionan en su orden, "LA ARRENDADORA" se exime absolutamente de proporcionar servicios que por su naturaleza no le corresponden de modo alguno.

NOVENA En caso de pérdida, rotura o deterioro de cualquiera de los accesorios de que se compone la oficina arrendada "EL ARRENDATARIO(A)" se obligan a reemplazarlos con otros de igual clase y calidad o en su caso, pagará a "LA ARRENDADORA" de contado y a satisfacción de ésta el valor que tengan en esos momentos en el mercado de Guayaquil. Al término de la relación contractual "EL ARRENDATARIO(A)" se obliga a entregar a "LA ARRENDADORA" la oficina arrendada en el mismo buen estado en que la recibió previa inspección conjunta de las partes. De no existir conformidad por parte de "LA ARRENDADORA" del buen estado de la oficina arrendada "LA ARRENDADORA" tendrá derecho a demandar la consiguiente acción de daños y perjuicios con las respectivas costas legales y honorarios del Abogado patrocinador de "LA ARRENDADORA".

Por medio de la presente "EL ARRENDATARIO(A)" declara expresamente que se compromete a efectuar las reparaciones de daños que se causen a la oficina arrendada tan pronto como estos son detectados por "LA ARRENDADORA" y son notificados al "ARRENDADOR" a fin de que se mantenga siempre la oficina en el mismo buen estado en que fue entregada al inicio del contrato de arrendamiento.

En caso de que "EL ARRENDATARIO(A)" incumpla el plazo del contrato éstos tendrán que cancelar a "LA ARRENDADORA" todos los valores para dejar la oficina arrendada en las mismas condiciones en que le fue entregada al momento del inicio del contrato de arrendamiento.

DECIMA "EL ARRENDATARIO(A)" declara y aceptan que en caso de instalar una sobrepuerta, para mayor seguridad de su oficina, tendrá que enviar una comunicación por escrito adjuntando el modelo de la puerta a instalarse para que "LA ARRENDADORA" y la Asociación de Condominio den su aprobación. Inclusive, de ser aprobada la puerta propuesta tendrá que sujetarse a las normas de instalación de "LA ARRENDADORA" y la Asociación de Condominio.

DECIMA PRIMERA Toda mejora y/o reparación(es) que "EL ARRENDATARIO(A)" quisiera introducir en la oficina arrendada, únicamente lo hará previa autorización que por **ESCRITO** dé el representante legal de "LA ARRENDADORA" y de producirse las mismas, dichas mejora(s) y/o reparaciones(s) quedará(n) a beneficio de "LA ARRENDADORA" a título gratuito, quedándole prohibido a "EL ARRENDATARIO(A)" destruir o quitar tal(es) mejora(s) y/o reparación(es) hechas en la oficina. Tampoco podrá compensar dicha(s) mejora(s) y/o reparación(es) con cualquier deuda que "EL ARRENDATARIO(A)" tuviere con "LA ARRENDADORA" por cualquier concepto.

DECIMA SEGUNDA "EL ARRENDATARIO(A)" queda(n) expresamente prohibido tener en la oficina arrendada substancias explosivas, incendiarias, bultos pesados, artículos o substancias que en



-4-

cualquier forma puedan poner en peligro la seguridad y conservación del inmueble. Le queda prohibido a **"EL ARRENDATARIO(A)"** subarrendar la oficina en todo o en parte, o ceder los derechos de **"ARRENDATARIO(s)"** total o parcialmente salvo expresa autorización escrita de **"LA ARRENDADORA"**. En caso de que **"EL ARRENDATARIO(A)"** contravengan a lo pactado en esta cláusula se concede a **"LA ARRENDADORA"** el derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento en cualquier tiempo y por ende a solicitar la inmediata desocupación de la oficina arrendada y el Juez competente que conozca de esta reclamación concederá tal petición luego de que se compruebe legalmente tal(es) hecho(s).

DECIMA TERCERA "EL ARRENDATARIO(A)" conviene(n) voluntariamente que conforme al Art. 11 del Código Civil renuncia(n) cualquier fijación del cánon de arrendamiento de la oficina arrendada que por menor valor del pacto en este Contrato haga la oficina de Registro de Arrendamiento de esta ciudad, y que tal renuncia la hace a favor de **"LA ARRENDADORA"** ya que conoce que **"LA ARRENDADORA"** ha realizado ingentes gastos en la adecuación de la oficina arrendada.

DECIMA CUARTA "EL ARRENDATARIO(A)" Intervienen en este Contrato el Administrador del Edificio **FINEC** Abogado Bolívar Pincay Rambay, con el objeto de autorizar su celebración precautelando los intereses de los Copropietarios en lo que tiene relación al destino y uso de la oficina arrendada, tal como lo establece, el literal 11) del Artículo Cuadragésimo del Reglamento Interno de Copropiedad y Administración del Edificio **FINEC**.

DECIMA QUINTA "EL ARRENDATARIO(A)" declaran expresamente que el dinero que destina al pago del arrendamiento, señalado en este contrato, así como las alícuotas de mantenimiento - si lo hubiere - proviene de sus actividades lícitas y no de operaciones de tráfico de sustancias psicotrópicas, lavado de dinero, originado en esta o en cualquier otra actividad prohibida o penada por la Ley. De violarse esta cláusula **"EL ARRENDATARIO(A)"** exime totalmente a **LA ARRENDADORA** de toda responsabilidad civil y/o penal o de cualquier otro orden en que **"EL ARRENDATARIO(A)"** resultaren comprometidos.

Además, **"EL ARRENDATARIO(A)"** declaran bajo juramento que ninguna de las personas que ocupan la oficina tienen vinculación con actividades relacionadas con el narcotráfico, lavado de dinero, etc.

Consecuentemente de presentarse cualquiera de las situaciones señaladas en esta cláusula, será causal a juicio de **LA ARRENDADORA** de dar por terminado el contrato de arrendamiento en forma unilateral, solicitando al Juez de Inquilinato, la desocupación y entrega de la oficina.

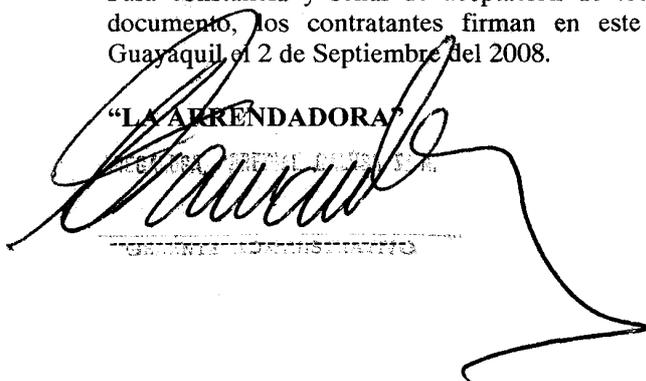
DECIMA SEXTA Interviene(n) en el presente documento el señor **SEGUNDO VIRGILIO CELLERI CRESPO**, por sus propios derechos para declarar que se constituye(n) en Garante(s) Solidario(s) para con **"LA ARRENDADORA"** por todas las obligaciones que ha(n) contraído de acuerdo con la cláusula de este Contrato, incluyendo la cláusula penal establecida anteriormente por todo el tiempo que este subsista hasta la completa desocupación y entrega de la oficina arrendada y por el pago de todas las pensiones de arrendamiento y costas judiciales que se produjeran. Además se compromete a entregar la oficina arrendada en caso de ser demandado judicialmente en forma unilateral por la responsabilidad solidaria a la que se compromete por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas contractuales, expresando que es su voluntad de que si el presente Contrato se renovara en el plazo señalado en la cláusula **SEXTA** de este documento, continuara como Garante(s).

Solidario(a) hasta la completa desocupación y entrega de la oficina arrendada y obligándose solidariamente al pago de todas las pensiones del arrendamiento y demás gastos que se ocasionaren y desde ahora renuncia(n) expresamente los beneficios de orden y exclusión de bienes. Inclusive de constancia dada mi calidad de garante solidario, que no podré apelar a la sentencia que se dictare en mi contra, sin previamente consignar el pago de las pensiones de arrendamientos adeudadas, de conformidad con el Art. 42 de la ley de Inquilinato.

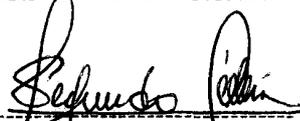
DECIMA SEPTIMA Para cualquier controversia que se suscitare como consecuencia de la aplicación e incumplimiento de las estipulaciones contractuales de este instrumento, las partes convienen en someterse expresamente a la jurisdicción de los Jueces competentes de la ciudad de Guayaquil, y a la vía verbal sumaria. En caso de juicio o de cobro extrajudicial, todos los gastos que ocasionaren el pago de la deuda o procedimiento judicial respectivo serán de cargo de "LA ARRENDATARIA" y de su Garante(s) Solidario(s). Las partes han convenido que todos los gastos, impuestos y trámites de inscripción serán a cargo de "EL ARRENDATARIO(A)" en forma total, excepto los honorarios profesionales por inscripción que serán de cargo de "LA ARRENDADORA".

Para constancia y señal de aceptación de todas y cada una de las cláusulas constantes en este documento, los contratantes firman en este contrato de arrendamiento por cuadruplicado, en Guayaquil el 2 de Septiembre del 2008.

"LA ARRENDADORA"

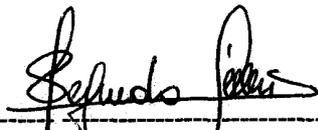


"EL ARRENDATARIO"



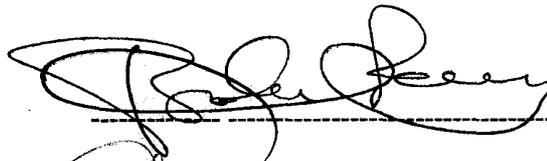
INVERMAC S.A.
SEGUNDO VIRGILIO CELLERI CRESPO
GERENTE GENERAL

"GARANTE(s) SOLIDARIO (s)"



SEGUNDO VIRGILIO CELLERI CRESPO

"ADMINISTRADOR"



CERTIFICO: Que este contrato ha sido registrado en esta fecha con el No. 4429 Guayaquil 05 SEP 2008
Ab. Pierma Mendoza C. C. J. SECRETARIA
JUZGADO SEGUNDO EN HACIENDA Y DE CONTRATO DE GUAYAQUIL