

Guayaquil, Marzo del 2009

**Señora
GABRIELA SOTO
GERENTE DE NOVADELLA S.A.
Ciudad.-**

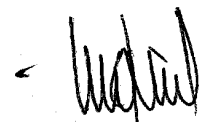
De mis consideraciones:

Me permito en informar a usted, y por su intermedio a la Junta General de accionistas, el informe correspondiente al desempeño de mis funciones de comisario de la compañía durante el ejercicio económico Enero a Diciembre del 2008.

Conjuntamente con el presente, se encuentra a la disposición de los señores accionistas el Balance General, como ustedes podrán observar la compañía no ha tenido movimiento alguno durante el año.

En resumen, en el desempeño de las funciones de comisario de la compañía, no se ha detectado ningún particular que merezca el comentario de carácter de observación.

Atentamente,



Ing. Francisco Pincay S.
COMISARIO.



CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE HACE LA COMPAÑÍA CAPUANO S.A. A FAVOR DE LA COMPAÑÍA NOVADELLA S.A.

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el primero de Marzo del año dos mil nueve, comparecen, por una parte La compañía CAPUANO S.A., representada por su Gerente General, señor Carlos Aldunate Valverde, casado, ejecutivo, ecuatoriano, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad; por otra parte la Compañía NOVADELLA S.A., representada por su Gerente General, Sra. Maria Gabriela Soto Breiding, domiciliados en esta ciudad para celebrar el siguiente CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

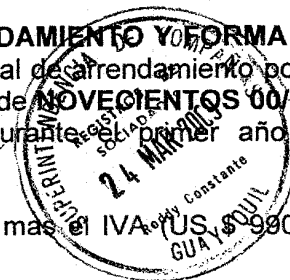
CLAUSULA PRIMERA: CELEBRANTES.- Celebrarán el presente contrato de Arrendamiento, las siguientes personas: a) La compañía CAPUANO S.A., representada por su Gerente General, señor Carlos Aldunate Valverde, parte a la que en adelante se la denominará también como LA ARRENDADORA; b) La Compañía NOVADELLA S.A., representada por su Gerente General Sra. Maria Gabriela Soto Breiding, parte a la que en adelante y para los efectos de este contrato se la podrá denominar también como LA ARRENDATARIA.-

CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) La compañía CAPUANO S.A., es propietaria de la oficina número diez del noveno piso y del estacionamiento número veinte y seis del tercer piso del Condominio "Torres del Norte B", que se levanta en el macro lote número Uno (Lote Número cero uno-dos para la Municipalidad de Guayaquil) de la manzana número Quinientos seis, dentro de la etapa Quinta de la Urbanización denominada "COMPLEJO COMERCIAL Y URBANISTICO KENNEDY NORTE" que se desarrolla al Norte de esta ciudad de Guayaquil, entre el Estero salado y las avenidas Carlos Luis Plaza Dañín, de las Américas y Juan Tanca Marengo. b) La compañía CAPUANO S.A. ha convenido con la Compañía NOVADELLA S.A. darle en arrendamiento la oficina número diez del noveno piso y el estacionamiento número veintiséis del tercer piso del Condominio "Torres del Norte B", referidos en el literal a) de esta Cláusula Segunda.-

CLAUSULA TERCERA: ARRENDAMIENTO.- Con los antecedentes expuestos, LA ARRENDADORA da en arrendamiento a LA ARRENDATARIA la oficina número diez del noveno piso, el estacionamiento número veinte y seis del tercer piso del Condominio "Torres del Norte B", referidos en el literal a) de la Cláusula Segunda de este contrato.-

CLAUSULA CUARTA: PRECIO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO Y FORMA DE PAGO.- Las partes han convenido fijar como canon mensual de arrendamiento por la oficina y estacionamiento materia de este contrato la suma de **NOVECIENTOS 00/100 DOLARES, más el IVA, (US \$ 900,00 MAS IVA)** durante el primer año de arrendamiento.

Para el segundo año este tendrá un incremento del 10% más el IVA (US \$ 990,00 MAS IVA).



Los cánones de arrendamiento serán pagados por LA ARRENDATARIA dentro de los primeros **cinco días hábiles** de cada período mensual de arrendamiento; si LA ARRENDATARIA no cancela el canon de arrendamiento dentro de los primeros cinco días de cada período mensual de arrendamiento, deberá, además, pagar un interés anual en el porcentaje en que se encuentre la tasa activa referencial en dólares fijada por el Banco Central del Ecuador vigente a la fecha del día en que se produzca el atraso en el pago. Así mismo, LA ARRENDATARIA deberá cancelar puntualmente durante todo el tiempo de vigencia del presente contrato el valor de las expensas comunes mensuales, ordinarias, que correspondan pagar a la Administración del edificio por la oficina y el estacionamiento arrendados.

A la suscripción del presente contrato LA ARRENDATARIA, entrega a LA ARRENDADORA, la suma de **UN MIL OCHOCIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (\$ 1.800,00)** como Depósito de Garantía del Contrato de Arrendamiento, y que equivale a la pensión de arrendamiento de Dos Meses, y que servirá para cubrir los daños y deterioros que hubieren sufrido la oficina y el estacionamiento a la finalización del presente contrato.

Este depósito en garantía sólo será devuelto a la ARRENDATARIA siempre y cuando ésta restituya a la ARRENDADORA los bienes inmuebles material del presente contrato en perfectas condiciones como los recibió considerando el deterioro normal que éstos hubiesen sufrido por el uso y goce legítimos de los mismos. De ser requerido el depósito para reparaciones que necesiten los inmuebles arrendados éste podrá ser dispuesto y utilizado por la ARRENDADORA sin autorización judicial alguna y sin el consentimiento o aceptación de la ARRENDATARIA. Si el depósito en garantía no fuere suficiente para cubrir el valor de las reparaciones de los inmuebles, podrá CAPUANO S.A., exigir extrajudicialmente la diferencia a la ARRENDATARIA siendo prueba única los recibos de pago por los arreglos y reparaciones que presente LA ARRENDADORA, y, asimismo de quedar un remanente del depósito éste deberá ser devuelto por la ARRENDADORA a la ARRENDATARIA una vez efectuadas las respectivas reparaciones; en ambos casos, LA ARRENDADORA deberá presentar a la ARRENDATARIA, los documentos justificativos de los gastos de reparaciones en lo que ha incurrido. El depósito en garantía no cubrirá los deterioros normales de los bienes inmuebles arrendados ocasionados por el transcurso del tiempo y por el uso y goce legítimos de los mismos. En el caso de que LA ARRENDATARIA desee hacer las reparaciones que ameriten por su propia cuenta, justificará con los recibos respectivos a LA ARRENDADORA y será devuelto su depósito en garantía si los bienes arrendados son devueltos en las mismas condiciones que fue recibido, desde ya aceptado por LA ARRENDADORA.

A la suscripción del presente contrato, LA ARRENDATARIA, también entrega a LA ARRENDADORA, la cantidad de **NOVECIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, MAS IVA (\$ 900,00 más IVA)**, por concepto de cancelación del canon correspondiente al primer mes de arrendamiento.

CLAUSULA QUINTA PLAZO.- El plazo de duración de este contrato será de **DOS AÑOS**, contados a partir de la fecha de suscripción del mismo, pudiendo renovarse por un año o más si ambas partes consintieren en hacerlo. Si una o cualquiera de las partes no desee renovar el presente contrato deberá dar aviso a la otra sobre tal particular por lo menos con noventa días de anticipación a la fecha de vencimiento del mismo, pero si no hubiese tal aviso, quedará automáticamente renovado por un año más y bajo los términos y condiciones estipulados en el presente instrumento. La falta de pago de dos o más pensiones de arrendamiento será causal para que LA ARRENDADORA dé por terminado el presente contrato antes de transcurrido el plazo del mismo y exija el pago de las pensiones vencidas y por vencer por el tiempo que faltare para que concluya el plazo del presente contrato, así como la desocupación y



entrega inmediata de los inmuebles arrendados. Son además causales de terminación del presente contrato, antes de transcurrido el plazo del mismo, las siguientes: a) El hecho de que LA ARRENDATARIA destinare los inmuebles arrendados a un objeto distinto al pactado sin el consentimiento y aprobación de LA ARRENDADORA. b) El hecho de que LA ARRENDATARIA procediere, a su vez, a subarrendar total o parcialmente los inmuebles arrendados sin el consentimiento y aprobación de LA ARRENDADORA. c) El hecho de que LA ARRENDATARIA fuere declarada disuelta legalmente. d) Por incumplimiento por parte de LA ARRENDATARIA de los términos y condiciones estipulados en este contrato y/o de las disposiciones contenidas en la Ley de Inquilinato y su Reglamento y/o en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y/o de las contenidas en el Reglamento Interno de Copropiedad del Edificio "Torres del Norte B".

En todos los casos estipulados anteriormente, LA ARRENDATARIA deberá también pagar a LA ARRENDADORA como indemnización de daños y perjuicios, el valor total de los cánones de arrendamiento hasta por un máximo de dos cánones mensuales, de arrendamiento, considerando el tiempo que faltare para que concluya el plazo de vigencia del presente contrato así como el canon que se encuentre vigente al tiempo de producirse la causal generadora de la indemnización estipulada. Así también, si LA ARRENDATARIA o LA ARRENDADORA deseara dar por terminado este contrato de arrendamiento en cualquier momento antes de transcurrido el plazo convenido, deberá notificar su decisión por escrito a LA ARRENDADORA, por lo menos, con treinta días de anticipación a la fecha de la desocupación y entrega de los inmuebles arrendados, debiendo LA ARRENDATARIA pagar a LA ARRENDADORA también como indemnización, el valor total de hasta dos cánones mensuales de arrendamiento, considerando el tiempo que faltare para que concluya el plazo de vigencia del presente contrato así como el canon que se encuentre vigente al tiempo de la desocupación y entrega de los inmuebles arrendados.

CLAUSULA SEXTA: DESTINO.- La ARRENDATARIA destinará la oficina arrendada para actividades relacionadas con su objeto social y el estacionamiento arrendado exclusivamente para parqueo de vehículo liviano. En caso de que LA ARRENDATARIA quisiera dar a la oficina y el estacionamiento un destino distinto al estipulado en esta cláusula, deberá obtener de la ARRENDADORA autorización.

expresa por escrito. El incumplimiento de esta cláusula dará derecho a CAPUANO S.A., a pedir la disolución del presente contrato de arrendamiento con indemnización de daños y perjuicios de acuerdo a los términos de este contrato. Las partes dejan constancia que si autoridades legales competentes no otorgan el permiso de funcionamiento comercial para ejercer su actividad lícita a la ARRENDATARIA, en el inmueble ARRENDADO, materia del presente contrato, se entenderá como caso fortuito y el presente contrato se dará por terminado.

CLAUSULA SEPTIMA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDATARIA.- **Siete. Uno.-** Finalizado el presente contrato, LA ARRENDATARIA se obliga a entregar el inmueble arrendado a CAPUANO S.A. en perfectas condiciones como los recibió considerando el deterioro normal que éstos hubieren sufrido por el uso y goce legítimos de los mismos y, durante la ocupación, a darles el mantenimiento necesario para su debida conservación. **Siete Dos.-** LA ARRENDATARIA no podrá efectuar adecuaciones en el inmueble arrendado sin autorización expresa y escrita de CAPUANO S.A.

En forma general, todas las mejoras que realizare LA ARRENDATARIA en el inmueble arrendado quedarán a beneficio exclusivo de LA ARRENDADORA al término del presente contrato, sin que esta última deba reconocerle valor alguno a la primera por este concepto. **Siete. Tres.-** LA ARRENDATARIA se obliga a cancelar las planillas por consumo de energía eléctrica y de agua potable que corresponden a la oficina

arrendada, hasta la fecha de entrega y total desocupación de la misma. **Siete. Cuatro.-** LA ARRENDATARIA se obliga a respetar, cumplir y hacer cumplir tanto las disposiciones establecidas en la Ley de Inquilinato y su Reglamento y/o en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento y/o de las contenidas en el Reglamento interno de Copropiedad del Edificio "Torres del Norte B".

CLAUSULA OCTAVA: PROHIBICIONES DE LA ARRENDATARIA.- LA ARRENDATARIA queda prohibida de: **Ocho Uno.-** Introducir materiales inflamables en cantidades que puedan causar daño a los inmuebles arrendados. **Ocho Dos.-** Introducir explosivos y sustancias ilegales, excepto aquellas que sean requeridas para el cumplimiento del objeto del arriendo contratado, relacionado con la actividad de la ARRENDATARIA, para lo cual LA ARRENDATARIA, contará con los permisos legales pertinentes y las medidas de seguridad necesarias. **Ocho Tres.-** Subarrendar los inmuebles o ceder sus derechos y obligaciones provenientes de éste contrato. **Ocho Cuatro.-** Destinar los inmuebles arrendados a un uso diferente al determinado en la Cláusula Sexta de éste contrato.-

CLAUSULA NOVENA : LA ARRENDATARIA renuncia en forma expresa al derecho establecido en el artículo número dieciocho en la Ley de Inquilinato vigente.

CLAUSULA DECIMA: TERMINACIÓN DEL CONTRATO POR MUTUO ACUERDO.- Este contrato podrá terminar antes del plazo señalado en la Cláusula Quinta precedente, por mutuo acuerdo de las partes contratantes, expresado conjuntamente y por escrito, en cuyo caso no originará indemnización de especie alguna.-

CLAUSULA DECIMA PRIMERA: ESTADO ACTUAL DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS, CONSERVACIÓN, MEJORAS Y ADECUACIONES.- a) Estado actual: LA ARRENDATARIA reconoce que los inmuebles arrendados se encuentran en buen estado de mantenimiento y conservación y que se ajustan a sus necesidades.

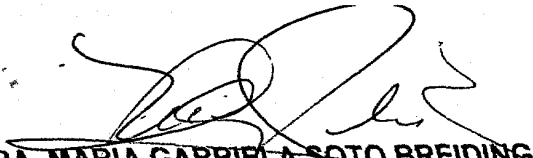
La ARRENDATARIA reconoce que la oficina en alquiler materia de este contrato posee pisos de cerámica y luminarias y que las recibe en perfecto estado. b) **Conservación:** LA ARRENDATARIA se compromete a conservar en buen estado los inmuebles arrendados durante todo el tiempo de duración de éste contrato, especialmente se compromete a realizar apropiada y técnicamente, con personal especializado y a su costo, el mantenimiento indispensable, oportuno y necesario de los inmuebles arrendados así como todas las reparaciones locativas siempre y cuando los daños ocasionados no provengan de casos fortuitos o de fuerza mayor, estos últimos siempre que LA ARRENDATARIA no los hubiere hecho necesarios por su culpa, la de sus dependientes, empleados, etcétera.- LA ARRENDADORA deja expresa constancia que actualmente el edificio "TORRES DEL NORTE B" cuenta con un seguro general que cubre ciertos daños mayores del mismo. c) **Mejoras y Adecuaciones:** En forma general las mejoras y adecuaciones que efectúe LA ARRENDATARIA en el inmueble arrendado quedará en beneficio de LA ARRENDADORA a la terminación del plazo previsto para la duración del presente contrato, en especial aquellas autorizadas en éste literal c).

CLAUSULA DECIMA SEGUNDA: JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.- En caso de controversia, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de ésta ciudad de Guayaquil para lo cual ambas partes firman el presente contrato conjuntamente con el garante del ARRENDATARIO por triplicado.

p. NOVADELLA S.A.

p. CAPUANO S.A.

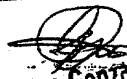



SRA. MARIA GABRIELA SOTO BREIDING
C.I. 1722328778
GERENTE GENERAL
LA ARRENDATARIA


CARLOS ALDUNATE VALVERDE
C.I. 091113095-3
GERENTE GENERAL
LA ARRENDADORA


BOLIVAR NEPTUNO LANDAZURI HIDALGO
C.I. 1705278164
EL GARANTE

ESTE CONTRATO HA SIDO REGISTRADO
CON EL No. 1054
GUAYAQUIL - 5 MAR. 2009


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





...le hace bien al país!

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0992598441001
RAZON SOCIAL: NOVADELLA S.A.
NOMBRE COMERCIAL:
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REP. LEGAL / AGENTE DE RETENCION: SOTO BREIDING MARIA GABRIELA RITA
CONTADOR: NUNEZ BRIONES VIRGINIA ELIZABETH

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 10/11/2008 FEC. CONSTITUCION: 10/11/2008
FEC. INSCRIPCION: 16/01/2009 FECHA DE ACTUALIZACION: 04/03/2009

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES

DIRECCION PRINCIPAL:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: KENNEDY NORTE Calle: MIGUEL H. ALCIVAR Manzana: 506 Edificio: CONDOMINIO TORRES DEL NORTE B Piso: 9 Oficina: 10 Referencia ubicación: DETRAS DEL HOTEL HILTON COLON Telefono Trabajo: 042631290

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * 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
JURISDICCION: REGIONAL LITORAL SURI GUAYAS CERRADOS: 0


FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: XAPH031207

Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO

Fecha y hora: 04/03/2009 14:00:00
Firmado: Xavier Antonio

Página 1 de 2

U. D. G. DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

CHILENA E3333 I2222
 SOLTERA
 SUPERIOR
 ROLANDO SOTO SOBELL
 ANNE MARIE BREIDING
 QUITO 26-8-2005
 QUITO 26-8-2017
 PV 0236470
 Pch
 AFP
 APODERADA GENERAL
 PROFESOR

REPUBLICA DEL ECUADOR
 DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL
 IDENTIFICACION Y CEDULACION
 Cedula de IDENTIDAD No. 172232877-8
 MARIA GABRIELA RITA SOTO BREIDING
 CHILE
 23 SEPTIEMBRE 1964
 EXT. 42 35502 90902 F
 QUITO PCHA-2005 EXT.
 [Signature]
 [Photo]

