

MAITSA S.A.



Carta de autorización simple

Señores  
**Superintendencia de Compañías**  
Ciudad.-

De mi consideración:



Germán Francisco Lince Manrique, en mi calidad de Gerente General y Representante Legal solicito se ordene a quien corresponda el trámite de ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN Y SOLICITUD DE CLAVE DE ACCESO, correspondiente a la compañía Maitsa S.A. con expediente número: 107268, a su vez, autorizo al señor Luis Eduardo Moreno Loyola, con cédula: 090003810-0 para que realice la presentación de los documentos en las oficinas de la Superintendencia de Compañías.

Atentamente,

p. MAITSA S.A.

**Germán Francisco Lince Manrique**  
**Gerente General**



NOTARIO TRIGÉSIMO DEL CANTÓN GUAYAQUIL  
DILIGENCIA DE AUTENTICACIÓN DE FIRMAS  
De conformidad con el Num. 3ro. del Art. 18 de la Ley  
Notarial. DOY FE: Que la Firma y rúbrica estampada en

este documento, corresponde a la de: Lince  
Manrique Germán Francisco

siendo la (s) mismas (s) que constan (n) en las (s) Cédula (s) de  
Ciudadanía No. (s) 0912219391

Guayaquil, 20 NOV 2012

*Dr. Piero Gaston Aycart Vincenzini*  
NOTARIO TRIGÉSIMO CANTÓN GUAYAQUIL

## CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL

CONSTE POR ÉSTE INSTRUMENTO UN CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL QUE CELEBRAN, AL TENOR DE LAS CLÁUSULAS SIGUIENTES:

**PRIMERA: INTERVINIENTES.-** INTERVIENEN POR UNA PARTE, LA COMPAÑÍA KRAUSE NEGOCIOS S.A., REPRESENTADA POR EL ECONOMISTA CARLOS SEGUNDO CABANILLA LEÓN EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL Y PARA EFECTOS DE ESTE CONTRATO SE LA DENOMINARÁ SIMPLEMENTE COMO "LA CONCEDENTE" Y POR OTRA LA COMPAÑÍA MAITSA S.A. REPRESENTADA POR EL SEÑOR GERMÁN FRANCISCO LINCE MANRIQUE EN CALIDAD DE GERENTE GENERAL A QUIEN PARA EFECTOS DE ÉSTE CONTRATO SE LA DENOMINARÁ SIMPLEMENTE COMO "LA CONCESIONARIA".

**SEGUNDA: ANTECEDENTES.-** A).- LA COMPAÑÍA KRAUSE NEGOCIOS S.A., TIENE LOS DERECHOS DE UNA OFICINA UBICADO EN EL CENTRO COMERCIAL DENOMINADO LA PIAZZA CEIBOS EL MISMO QUE SE ENCUENTRA UBICADO EN EL KM. 6 1/2 DE LA VÍA GUAYAQUIL – SALINAS, TAMBIÉN DENOMINADA AVENIDA DEL BOMBERO.

B).- LA COMPAÑÍA MAITSA S.A., HA DEMOSTRADO INTERÉS EN APLICAR DE UN ESPACIO DENTRO DE LAS OFICINAS EN MENCIÓN PARA UTILIZAR EN GIRO DE SUS NEGOCIOS.

**TERCERA: CONCESIÓN.-** CON TALES ANTECEDENTES, LAS PARTES LIBRE Y VOLUNTARIAMENTE CONVIENEN QUE "LA CONCEDENTE", OTORQUE A "LA CONCESIONARIA", EL USO DEL ESPACIO REFERIDO EN LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL PRESENTE CONVENIO. "LA CONCESIONARIA" ACEPTA USAR EL ESPACIO CONCESIONADO PARA DESTINARLO ÚNICA Y EXCLUSIVAMENTE PARA USO DE ADMINISTRATIVO.

**CUARTA.-** EL ESPACIO ANTEDICHO, MATERIA DE ESTE CONTRATO SOLO PODRÁ SER UTILIZADO PAR LOS FINES ESTABLECIDOS EN LA CLÁUSULA ANTERIOR, CUALQUIER CONTRAVENCIÓN A ESTA DISPOSICIÓN DARÁ A LUGAR A LA TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO Y AL PAGO DE DAÑOS Y PERJUICIOS.

**QUINTA.-** "LA CONCESIONARIA" DECLARA HABER RECIBIDO EN PERFECTAS CONDICIONES Y A SU ENTERA SATISFACCIÓN EL ESPACIO MATERIA DE ESTE CONTRATO DE CONCESIÓN.

**SEXTA.-** "LA CONCESIONARIA" SE OBLIGA A CONSERVAR CON SUMA DILIGENCIA Y A MANTENER EN PERFECTO ESTADO DE INTEGRIDAD EL ESPACIO MATERIA DEL PRESENTE CONTRATO DE CONCESIÓN CORRIENDO POR SU CUENTA LAS REPARACIONES DE LOS DAÑOS QUE POR CUALQUIER CAUSA SUFRIERE DURANTE SU OCUPACIÓN.

**SEPTIMA.- PLAZO.-** EL PLAZO DE DURACIÓN DE PRESENTE CONTRATO ES DE DOS AÑOS A PARTIR DE LA FIRMA DEL PRESENTE CONTRATO DE CONCESIÓN.

**OCTAVA.-** EL VALOR MENSUAL DE LA CONCESIÓN MENSUAL ES CIENTO CINCUENTA, 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, VALOR A PAGAR DENTRO DE LOS PRIMEROS CINCO DÍAS DE CADA MES.

"LA CONCESIONARIA" DECLARA EXPRESAMENTE, DENTRO DEL VALOR MENSUAL DE CONCESIÓN COMERCIAL SE INCLUYEN LOS VALORES CORRESPONDIENTES A LOS CONSUMOS POR SERVICIOS PÚBLICOS TALES COMO LUZ, AGUA Y TELEFONÍA.

LAS PARTES CONVIENEN Y ACEPTAN QUE EL VALOR DE LA CONCESIÓN COMERCIAL TENDRÁ COMO INCREMENTO ANUAL EL PORCENTAJE DE INFLACIÓN EN LOS REPORTES EMITIDOS POR LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL ECUADOR.

**NOVENA.-** EN CASO DE QUE LAS PARTES, DE MUTUO ACUERDO, CONVENGAN EN SUSCRIBIR UN NUEVO CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL, SERÁ EN ESTE DOCUMENTO EN QUE SE HARÁN CONSTAR LAS NUEVAS CONDICIONES.

**DÉCIMA.-** SI "LA CONCESIONARIA" DIERE POR TERMINADO ESTE CONTRATO ANTES DE TIEMPO ESTABLECIDO EN LA CLÁUSULA SÉPTIMA DEL PRESENTE CONTRATO INDEMNIZARÁ A LA "LA CONCEDENTE" CON LAS PENSIONES CONDUCTIVAS QUE FALTAREN PARA LA TERMINACIÓN DEL PLAZO ESTABLECIDO.



DÉCIMA PRIMERA.- TODOS LOS GASTOS RELATIVOS A LA CELEBRACIÓN DE ESTE CONTRATO, SERÁN DE CARGO EXCLUSIVO DE LA "LA CONCESIONARIA". IGUALMENTE CORRERÁN POR CUENTA LA "LA CONCESIONARIA" TODOS LOS GASTOS QUE SEAN NECESARIOS PARA REALIZAR LA BUENA CONSERVACIÓN Y DE LA ANTENA Y EQUIPOS INSTALADOS

DÉCIMA SEGUNDA.- EN TODO LO QUE O SE HALLA PREVISTO EN ESTE CONTRATO, LAS PARTES DECLARAN INCORPORADAS LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA.

DÉCIMATERCERA: CONTROVERSAS Y SOMETIMIENTO A DOMICILIO.- EN EL EVENTO DE QUE SURGIERAN CONTROVERSAS RELATIVAS A LA INTERPRETACIÓN O CUMPLIMIENTO DE ESTE CONTRATO, LA PARTES SE OBLIGAN A SOLUCIONARLAS MEDIANTE ACUERDO PERSONAL Y DIRECTO EN BASE A PRINCIPIOS DE EQUIDAD Y BUENA FE QUE INSPIRAN OTORGAMIENTO MAS SI AQUELLO NO FUERA POSIBLE, DECIDEN ACUDIR A LOS SERVICIOS DEL CENTRO DE MEDIACIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE GUAYAQUIL Y POR EL MECANISMO

PARA CONSTANCIA DE LA CONFORMIDAD Y ACEPTACIÓN DE LAS ESTIPULACIONES CONTENIDAS EN ÉSTE CONTRATO, SUSCRIBEN LOS INTERVINIENTES, EN DOS EJEMPLARES DE IGUAL TENOR Y VALOR A LOS CINCO DÍAS DEL MES DE ENERO DEL DOS MIL ONCE.

"LA CONCEDENTE"

"LA CONCESIONARIA"

P. KRAUSE NEGOCIOS S.A.

P. MAITSA S.A.

CARLOS SEGUNDO CABANILLA LEÓN  
GERENTE GENERAL

GERMÁN FRANCISCO LINCE MANRIQUE  
GERENTE GENERAL

*Carlos Cabanilla León;*  
*Germán Lince Manrique*

0402779222; 094221939



19 FEB 2011



## **CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS ESPECIALIZADOS DE ADMINISTRACION**

Conste por el presente instrumento un Contrato de prestación de Servicios Especializados de Administración, el mismo que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas:

**CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-** Comparecen en la celebración del presente contrato, las siguientes personas:

- a) Por una parte, el FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, representado por Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A., Fiduciaria del Ecuador, por la interpuesta persona de su Apoderado Especial, señor Ricardo Parra Cabezas, parte que para los efectos del presente contrato se denominará simplemente como **LA CONTRATANTE**.
- b) Por otra parte, la compañía KRAUSE NEGOCIOS S.A., debidamente representada por el señor Economista Carlos Segundo Cabanilla León, en su calidad de Gerente General, parte que para los efectos del presente contrato se denominará simplemente como **LA ADMINISTRADORA**.

### **CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-**

**2.1.-** El FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS es la propietaria y promotora del proyecto inmobiliario denominado Centro Comercial La Piazza Ceibos, el cual se encuentra ubicado a la altura del kilómetro ocho, de la Avenida del Bombero, parroquia urbana Tarquí, de la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas.

**2.2.-** Krause Negocios S.A., es una compañía idónea en el manejo, control y administración de proyectos comerciales y/o centros comerciales.

### **CLÁUSULA TERCERA: OBJETO.-**

Con los antecedentes expuestos y por así convenir a las partes otorgantes, éstas, por medio de sus representantes legales debidamente instruidos para el efecto, deciden celebrar el presente contrato. En tal virtud el FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, contrata los servicios de la compañía Krause Negocios S.A. para que en calidad de Administradora del Centro Comercial La Piazza Los Ceibos pueda ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos relacionados a la administración, mantenimiento y cuidado de dicho Centro Comercial de acuerdo al presupuesto referencial, flujo de caja y sus anexos que forman parte de este contrato.

### **CLAUSULA CUARTA: OBLIGACIONES DE LAS PARTES**

#### **4.1.- OBLIGACIONES DE LA CONTRATANTE:**

**4.1.1.- LA CONTRATANTE**, debidamente representada por su Apoderado Especial se compromete a entregar a **LA ADMINISTRADORA**, un espacio físico u oficinas previamente determinadas, para que desarrolle sus actividades, que no serán otras que las destinadas a celebrar los contratos y ejecutar los actos relativos a la administración del Centro Comercial **La Piazza Los Ceibos**.

**4.1.2.- LA CONTRATANTE**, se compromete a pagar a **LA ADMINISTRADORA** los valores pactados por la prestación de servicios en los términos estipulados en el presente contrato.

**4.1.3.- LA CONTRATANTE** se compromete a reembolsar todos los valores que **LA ADMINISTRADORA** pague por el mantenimiento y operación del Centro Comercial **La Piazza Los Ceibos**.

**4.1.4.-** Velar por el buen manejo administrativo y el cumplimiento de las obligaciones por parte de **LA ADMINISTRADORA**.



#### **4.2.- OBLIGACIONES DE LA ADMINISTRADORA:**

**4.2.1.- LA ADMINISTRADORA**, se compromete a prestar sus servicios profesionales para con **LA CONTRATANTE**, con el objeto de llevar a cabo las funciones de administración, mantenimiento, y cuidado de los bienes del centro comercial, con responsabilidad y eficiencia, a fin de no incurrir en culpa o descuido, en cualquiera de sus especies prescritas en el artículo 29 del Código Civil.

**4.2.2.-** Deberá por instrucción de **LA CONTRATANTE** desarrollar cualquier tipo de actividad relacionada con las gestiones que tiene que ejecutar sin que la enumeración indicada en la presente cláusula sea taxativa.

**4.2.3.-** Asumir directamente toda la responsabilidad civil y penal por los contratos celebrados y actos ejecutados en su tarea de administración.

**4.2.4.-** Será responsable de contratar al personal que laborará en la administración, mantenimiento y cuidado del centro comercial La Piazza Celbos y ha cumplir con las disposiciones del Código del Trabajo y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**4.2.5.-** Entregar a **LA CONTRATANTE**, toda la información financiera, legal y/o de cualquier otro tipo que oportunamente ésta le requiera.

**4.2.6.-** Solicitar autorización a **LA CONTRATANTE**, para realizar mejoras sustanciales y/o la construcción de obras adicionales de cualquier tipo a las existentes en el centro comercial La Piazza Celbos

#### **CLÁUSULA QUINTA: HONORARIOS PROFESIONALES.-**

**LA ADMINISTRADORA**, recibirá por concepto de honorarios profesionales lo siguiente:

**5.1.** Un equivalente del 16% de los Ingresos ordinarios que genere **LA CONTRATANTE** del Centro Comercial La Piazza Celbos, llámese Ingresos ordinarios al valor de concesión inicial y mensual que cobra **LA CONTRATANTE** a los concesionarios del Centro Comercial Piazza Celbos, este valor no puede ser inferior a ocho mil quinientos dólares de Estados Unidos de Norteamérica, los mismos que serán facturados de forma mensual.

**5.2.** Un 10% de todos los ingresos extraordinarios que genere **LA CONTRATANTE** por la explotación comercial del Centro Comercial Piazza Celbos y que fueron obtenidos por **LA ADMINISTRADORA**, los mismos que serán facturados cuando se realicen.

Se deja especial y señalada constancia que dentro de los honorarios profesionales estipulados en las cláusulas 5.1 y 5.2 están incluidos todos los gastos en que se incurriere para la realización del objeto del presente contrato, pero no está incluido el IVA.

#### **CLÁUSULA SEXTA: PLAZO.-**

El presente contrato tendrá vigencia de 12 meses, contados a partir de su suscripción, es decir, hasta el 31 de diciembre de 2012, pudiendo renovarse de manera anual indefinidamente, si las partes de mutuo acuerdo así lo deciden, para el efecto deberán expresar su voluntad por lo menos sesenta días de anticipación al vencimiento del contrato. Sin embargo, cualquiera de las partes puede darlo por terminado notificando por escrito su intención a la otra parte, con al menos 30 días de anticipación. Las partes podrán darlo por terminado, además, si cualquiera de ellas incumpliere con sus obligaciones antes estipuladas.

En caso de que se de por terminada la relación contractual, **LA ADMINISTRADORA** tendrá derecho a presentar una liquidación de cuentas por pagar y obligaciones adquiridas con cargo

al Centro Comercial Piazza Ceibos a fin de que estos valores también sean cancelados de manera inmediata.

**CLÁUSULA SEPTIMA: RESPONSABILIDAD CIVIL.-** Siendo el presente contrato de naturaleza civil, se excluye del mismo las normas establecidas en el Código del Trabajo.

**CLÁUSULA OCTAVA: ACEPTACION.-** Las partes, a través de sus representantes legales, aceptan de manera expresa los términos del presente contrato.

**CLÁUSULA NOVENA: ARBITRAJE.-** Las controversias o diferencias derivadas de los efectos de este contrato, serán sometidas a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, y en el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil

Para constancia de lo cual, las partes suscriben el presente contrato en tres ejemplares de igual tenor y valor, en Guayaquil, a los 30 días del mes de diciembre del año 2011.

**P. EL FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA CEIBOS**



RICARDO PARRA CABEZAS  
APODERADO ESPECIAL

Morgan & Morgan Fiduciary & Trust Corporation S.A., Fiduciaria del Ecuador

**P. KRAUSE NEGOCIOS S.A.**



EC. CARLOS SEGUNDO CABANILLA LEON  
GERENTE GENERAL

