

## INFORME DE COMISARIO

Guayaquil, 31 de Marzo del 2010

Señores:

**MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL**

**SKILTRICK S.A.**

Ciudad.

De mis consideraciones:

De acuerdo a la designación de Comisario que me hiciera la junta de Accionista de la compañía SKILTRICK S.A., informo he cumplido con la disposición de la ley de Compañías, en especial a la parte perteneciente al artículo 321; presento a ustedes mi informe correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2009.

1. He examinado el Balance General de SKILTRICK S.A., al 31 de diciembre del 2009 y sus estados conexos de resultados por el año terminado en esa fecha, la presentación de estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros.
2. La administración de la empresa ha sido manejada de acuerdo con los estatutos y las resoluciones del Directorio.  
El libro de actas de la Junta General y el libro de Acciones se encuentran conforme a las disposiciones de la ley y reglamento que exige la Superintendencia de Compañías.
3. El control interno de la empresa durante el ejercicio económico del 2009 ha sido satisfactorio en función de sus necesidades y desarrollo bajo la estructura apropiada.
4. Los registro contables han sido realizados de acuerdo con los principios de la contabilidad generalmente aceptados y a las disposiciones para las entidades controladas por la Superintendencia de Compañías. Luego de las pruebas realizadas entre los libros Contables y Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2009, reflejan razonablemente la situación financiera de la Compañía.
5. Puedo concluir diciendo que el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias al 31 de Diciembre del 2009 reflejan y expresan la realidad financiera producto de la gestión operacional y administrativa de la compañía.
6. Esta información está dirigida únicamente para información y uso de los accionistas y la gerencia de SKILTRICK S.A. así como de la Superintendencia de Compañías del Ecuador y no debe ser utilizado para otro propósito.

Atentamente,

*Mónica Mera Gómez*  
C.P.A. Mónica Mera Gómez

COMISARIA



**INMOBILIARIA CARIBE S. A.**  
Chile 512 y 10 de Agosto Guayaquil, Ecuador  
Teléfono 2327527

Guayaquil, Diciembre 18 del 2009

Señor  
MANFRED RUDI JUNKER PREUSS, Presidente  
OTISGRAF S. A.  
Ciudad.



De nuestras consideraciones:

Con respecto a la Cláusula Undécima contrato de Concesión, firmado el 04 de Agosto del presente año, que dice:

**"PROHIBICION DE CESION DE DERENCHOS Y OBLIGACIONES DEL CONSESIONARIO A FAVOR DE TERCEROS.-**

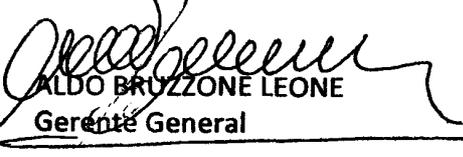
*Le queda expresamente prohibido al Concesionario ceder a cualquier título, sin el expreso conocimiento y consentimiento de la Concedente, los derechos y obligaciones adquiridos en mérito del presente contrato; comprometiéndose además a usar y explotar los locales dado en concesión directamente y con sus dependientes, más no por interpuesta persona, y únicamente para el destino autorizado. "*

INMOBILIARIA CARIBE S. A. autoriza a OTISGRAF S. A., para fines tributarios, ceder espacios físicos y suscribir contratos de subarriendo, con las siguientes compañías que forman parte del grupo OTISGRAF:

YATERIO S. A.  
MILVAKY S. A.  
HERTRICK S. A.  
SKILTRICK S. A.

Entendiéndose que OTISGRAF y su garante, son los únicos Concesionarios ante INMOBILIARIA CARIBE S. A., y obligados en todos los compromisos contractuales derivados del contrato de concesión original, celebrado entre las partes.

Atentamente,  
INMOBILIARIA CARIBE S. A.

  
ALDO BRUZZONE LEONE  
Gerente General

De conformidad con el numeral 5 del artículo 10 de la Ley Orgánica de Notarías reformada por el Decreto Supremo Número 2386 de Marzo 31 de 1978, publicada en el Registro Oficial No 564 del 12 de Abril de 1978, DOY FE Que la copia precedente que consta de..... fojas es igual al documento que se me exhibe.- Guayaquil



23 ENE 2010  
Dr. Humberto Maya Flore  
Notario XXXVIII de Guayaquil

## CONTRATO DE CONCESIÓN DE LOCALES COMERCIALES

Conste por el presente instrumento de Concesión del Local Comercial #3, que se celebra al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

### **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.-**

Celebran el contrato aquí contenido las siguientes partes:

1.1.- La compañía INMOBILIARIA CARIBE S.A., debidamente representada por el señor ALDO BRUZZONE LEONE, en su calidad de Gerente General, parte a la que en adelante podrá denominarse como "La Concedente" o "Inmobiliaria"; y,

1.2.- El señor MANFRED RUDI JUNKER PREUSS, en su calidad de Presidente y por los derechos que representa de la compañía OTISGRAF S.A., parte a la cual podrá llamarse en adelante como "El Concesionario".

1.3.- Por otra parte el señor MANFRED RUDI JUNKER PREUSS portador de la cédula de ciudadanía No.091241668-2, de nacionalidad Alemana, por sus propios derechos, parte a la que en adelante se podrá denominar "GARANTE Y CODEUDOR SOLIDARIO".

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

2.1.- Inmobiliaria Caribe, es una persona jurídica de derecho privado, dedicada a varias actividades mercantiles, legalmente constituida.

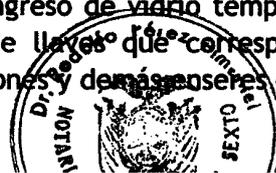
2.2.- Inmobiliaria Caribe, cuenta actualmente con espacios destinados a actividades comerciales dentro de los cuales se encuentra ubicado el local #3 de las siguientes características, ubicado en la calle Circunvalación Sur 111B y Única, planta baja, de la Ciudadela Urdesa, en la ciudad de Guayaquil. Tales inmuebles se encuentran dotados de todas las condiciones necesarias para la explotación comercial en la actividad.

2.3.- El Concesionario ha manifestado a Inmobiliaria Caribe su interés de que se le dé en concesión el local referido en el apartado 2.2 de esta cláusula, pedido que ha sido acogido, razón por la cual las partes, libre y voluntariamente, acuerdan celebrar el presente contrato en los términos y condiciones que siguen.

### **CLÁUSULA TERCERA: CONTRATO DE CONCESIÓN.-**

Con los antecedentes expuestos, Inmobiliaria Caribe faculta al Concesionario el uso y la explotación comercial lícita del local descrito en el apartado 2.2 de la cláusula precedente, para ser destinado a oficinas administrativas de la Compañía OTISGRAF S.A., ateniéndose a los términos del presente contrato, así como a los reglamentos y normativas especiales que Inmobiliaria Caribe, incorpore en el futuro y que entrarán en vigencia inmediatamente después haberlos hecho conocer al Concesionario por algún medio idóneo.

El Concedente declara que El Concesionario ha recibido en perfecto estado de funcionamiento, todas las dependencias del local comercial en concesión, incluyendo todas instalaciones de agua, luz eléctrica, servicio higiénico, vitrina, puerta metálica y puerta de ingreso de vidrio templado con su respectiva cerradura; también declara haber recibido un juego de llaves que corresponden a la entrada. Así como se responsabiliza del buen cuidado de las instalaciones y demás cosas que recibe.



El Concesionario, se compromete a restituir el inmueble objeto de este contrato íntegramente pintado y en las mismas condiciones de uso en que los recibe, quedando en beneficio de La Concedente y sin costo alguno de todas y cada una de las mejoras que se hicieran en el mismo; asimismo, cualquier mejora o cambio que desee hacer El Concesionario deberá tener la autorización por escrito de La Concedente, de no ser así, no podrá realizar el cambio o mejora, en todo caso se autoriza al Concesionario la unificación de los locales #3 y #4, mediante la apertura de una puerta que los conecte entre sí, bajo la condición de que al momento del fin del contrato los locales sean devueltos en las condiciones en las que los recibieron.

#### CLÁUSULA CUARTA: REGLAS GENERALES DE USO.-

El Concesionario deberá organizar y mantener su local con la mayor limpieza y ornato, sometiéndose a los estándares de la calidad que imponga Inmobiliaria Caribe.

Asimismo, El Concesionario deberá mantener y cuidar el espacio físico que ocupa el local, no pudiendo efectuar mejoras, adecuaciones, modificaciones, obras o trabajos que atenten contra la infraestructura del edificio, como mover o picar pilares o hacer instalaciones.

El Concesionario no podrá modificar, alterar o variar el destino del local concesionado.

Se prohíbe todas las actividades que perturben la tranquilidad de los usuarios de Inmobiliaria Caribe, como bullas, ruidos, o sonidos estruendosos; así como mantener en el local sustancias tóxicas, explosivas, armas, estupefacientes, mercancías ilícitas o prohibidas, y general todo tipo de material peligroso.

#### CLÁUSULA QUINTA: PLAZO.-

El plazo de duración o vigencia de la concesión será de UN AÑO desde el 04 de Agosto del 2009 hasta el día 03 de Agosto del 2010, fecha en la que terminará en forma automática, sin necesidad de notificación judicial o extrajudicial de ninguna clase; debiendo el Concesionario cesar el uso del local, y restituir a La Concedente el espacio ocupado en los términos del presente contrato.

Las partes, con todo, acuerdan que el presente contrato podrá ser prorrogado por períodos mensuales, mediante convenio escrito.

En caso de que el Concesionario continúe en uso de los locales luego de finalizado el plazo previsto sin que exista prórroga expresa, no se considerará la mera tolerancia de Inmobiliaria Caribe y de ninguna manera como prórroga o renovación tácita, sino como violación al contrato y mora de restituir, que dará lugar a las sanciones previstas en el mismo.

#### CLÁUSULA SEXTA: VALOR MENSUAL DE LA CONCESIÓN.-

El Concesionario pagará a Inmobiliaria Caribe, por concepto de valor mensual de concesión la suma de Seiscientos 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América (US\$.600,00) más IVA y mas expensas comunes.

El Concesionario se obliga a efectuar los pagos de los valores de concesión de manera adelantada, dentro de los primeros cinco días de cada mes en las oficinas del Hotel Continental, cuya dirección declara conocer.

*[Handwritten signature]*



## **CLÁUSULA SÉPTIMA: TERMINACIÓN DE LA RELACIÓN CONTRACTUAL.-**

El presente contrato de concesión terminará por las siguientes causas:

- a) Por mutuo acuerdo de las partes;
- b) Por vencimiento del plazo;
- c) Por declaración unilateral de Inmobiliaria Caribe en los siguientes casos:
  - por mora del Concesionario en el pago del valor mensual de concesión por más de treinta días,
  - por el cierre o la clausura de los locales por más de cinco días,
  - por cesión a terceros de los derechos u obligaciones adquiridos por el presente contrato,
  - por destinar los locales a actividades no autorizadas,
  - si Inmobiliaria Caribe reorganizare, por razones técnicas, el uso de los espacios dentro del área comercial,
  - por incumplimiento del Concesionario de cualquiera de sus obligaciones contractuales, y,
  - por inobservancia o violación de los reglamentos y normativas que dictare Inmobiliaria Caribe;
- d) Por sentencia ejecutoria que declare la nulidad o resolución del contrato.

Inmobiliaria Caribe, podrá dar por terminado el contrato en los casos recién enunciados, sin perjuicio de reclamar al Concesionario las indemnizaciones a que tenga derecho por incumplimiento del contrato. Para tal efecto, bastará la entrega por parte del representante legal de Inmobiliaria Caribe al Concesionario de una comunicación haciéndole conocer la decisión de terminar el contrato y las causas para ello.

## **CLÁUSULA OCTAVA: GASTOS.-**

Son de cuenta del Concesionario el pago de costos por concepto de expensas que corresponden a la alícuota variable proporcional de los locales por concepto de guardianía, agua, energía eléctrica (soportales), limpieza externa de los locales (cada 15 días) y gastos comunes que establezca La Concedente;

Para el efecto, El Concesionario se compromete y obliga a cancelar el valor proporcional de tales gastos, correspondiente al local concesionado, para cuyo efecto desde ya, acepta el pago de tales rubros sin límite de valor, debiendo cancelar tales valores dentro de los primeros cinco días de cada mes.

Las partes pactan que se considerará como causales especial de terminación del presente contrato de arrendamiento, la mora de la Concesionaria en el pago de las expensas referidas en estas cláusulas, por más de treinta días.

## **CLÁUSULA NOVENA: DEPÓSITO EN GARANTIA.-**

Se deja constancia de que El Concesionario ha entregado una cantidad total de UN MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US.\$1.200,00) como depósito en garantía a la suscripción y cumplimiento de este contrato, valor que no podrá ser descontado por ningún concepto de los cánones de arrendamiento y que servirá para satisfacer cualquier daño que pueda ocasionar en los locales o en sus accesorios durante su permanencia en el mismo, así como cualquier monto que se adeudase por servicios básicos o expensas. Tal valor será devuelto una vez entregado el inmueble concesionado a satisfacción de La Concedente y satisfecho todos los pagos que estuviesen pendientes.



#### **CLÁUSULA DÉCIMA: PROCEDIMIENTO PARA LA DESOCUPACIÓN DEL ESPACIO DEL LOCAL.-**

Quando por cualquier causa termine el contrato, el Concesionario se obliga a cesar automáticamente el uso y la explotación de los locales, y consiguientemente, a restituirla inmediatamente Inmobiliaria Caribe. De no hacerlo. Inmobiliaria Caribe queda desde ya plenamente facultada y autorizada para solicitar la intervención de la fuerza pública si el Concesionario se negare a colaborar. Para esto Inmobiliaria Caribe, con la asistencia de un Notario Público, procederá a impedir el acceso a el local mediante la instalación de candados y/o cerraduras y a depositar los muebles y enseres que se encuentren en su interior en una bodega del Concesionario a costa y riesgo del Concedente, sin que éste tenga derecho a reclamar por esta actuación, ni por el deterioro de los bienes embodegados.

El ejercicio del procedimiento precedente no implica renuncia de derechos por parte de Inmobiliaria Caribe para hacer valer sus derechos mediante cualquier otra vía, especialmente la judicial.

Toda vez extinguido el contrato y recuperado el local #3 por parte de Inmobiliaria Caribe, queda éste en libertad de disponer de los locales según convenga a los intereses institucionales.

El Concesionario declara que acepta el antedicho procedimiento, pues reconoce que su incumplimiento de obligaciones contractuales o violación de normas reglamentarias, junto con la falta de entrega directa de los locales, afectaría gravemente al funcionamiento de Inmobiliaria Caribe y su Arca Comercial, y, consiguientemente, a los demás concesionarios, usuarios de Inmobiliaria Caribe. Más aún, el Concesionario, formal y expresamente, renuncia a todo derecho que pudiera asistirle para oponerse al procedimiento convenido, de conformidad con el Artículo 11 del Código Civil.

#### **CLÁUSULA UNDÉCIMA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO A FAVOR DE TERCEROS.-**

Le queda expresamente prohibido al Concesionario ceder a cualquier título, sin el expreso conocimiento y consentimiento de la Concedente, los derechos y obligaciones adquiridos en mérito del presente contrato; comprometiéndose además a usar y explotar los locales dada en concesión directamente y con sus dependientes, más no por interpuesta persona, y únicamente para el destino autorizado.

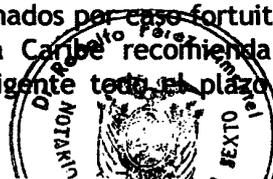
#### **CLÁUSULA DUODÉCIMA: RESPONSABILIDADES EXCLUSIVAS DEL CONCESIONARIO.-**

Será de responsabilidad exclusiva del Concesionario obtener todas las autorizaciones administrativas, legales y reglamentarias que sean necesarias para el funcionamiento de los locales para la actividad autorizada; así como también pagar y mantener al día las contribuciones, tasas, etc. que graven la actividad objeto de explotación de los locales, a nivel nacional, seccional o local. Las sanciones pecuniarias, clausuras, etc. que se le impongan por contravenir las disposiciones ya referidas, serán asumidas directamente por el Concesionario, no pudiendo por ningún concepto asumir responsabilidad la Concedente, sin perjuicio de constituir causales de terminación del presente contrato.

Los eventos que aún en contra de su voluntad ocasionen al Concesionario el cierre temporal del espacio físico entregado en concesión, no le liberarán de su obligación de pago del precio mensual de concesión.

Así mismo, Inmobiliaria Caribe no asume responsabilidad alguna respecto de actos dolosos o hechos dañosos o de cualquier naturaleza que pudiese sufrir el Concesionario, ya se trate de hurtos, robos o daños en las instalaciones del local; tampoco responderá de perjuicios ocasionados por caso fortuito o fuerza mayor. Para cubrirse de todo tipo de riesgo o daño. Inmobiliaria Caribe recomienda al Concesionario la contratación de una Póliza de Seguro que se mantenga vigente todo el plazo de duración de este contrato.

*Handwritten initials: KB*



**CLÁUSULA DECIMOTERCERA: CONTROVERSIAS.-**

Las partes declaran expresamente que cualquier controversia, diferencia o reclamación, sea de una o de ambas partes, que se derive o esté relacionada con la interpretación, aplicación, ejecución o cualquier aspecto relacionado con el presente contrato, será sometida y resuelta por un Arbitro de la Cámara de Comercio de Guayaquil, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación y según el Reglamento del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, vigentes a la fecha de suscripción del presente instrumento. El Arbitraje será confidencial y en Derecho. El Arbitro único será designado de común acuerdo entre las partes, a falta de elección por las partes, luego de vencidos el término para el efecto, se escogerá al arbitro de la forma prevista para los casos de falta de pacto en cuanto a la conformación del Tribunal

**CLÁUSULA DECIMOCUARTA: GARANTE Y CODEUDOR SOLIDARIO.-**

EL GARANTE Y CODEUDOR SOLIDARIO, esto es el señor MANFRED RUDI JUNKER PREUSS declara que se constituye en garante y CODEUDOR SOLIDARIO de todas y cada una de las obligaciones que en virtud del presente contrato asume El Concesionario, haciendo de deuda ajena deuda propia, y declarando obligación subsistirá por tiempo que éste ocupe el local materia del presente aún cuando haya expirado el plazo del mismo; igualmente renuncia a los beneficios de orden y exclusión.

Todos los gastos e impuestos que sean necesarios para la celebración y perfeccionamiento del presente contrato serán asumidos por el Concesionario.

**CLÁUSULA DECIMOQUINTA: DOMICILIO.-**

Para los efectos el presente contrato las partes señalan como su domicilio la ciudad de Guayaquil, y específicamente:

- a) Inmobiliaria Caribe: Las oficinas de administración ubicadas en la calle Chile y 10 de Agosto esquina; y,
- b) El Concesionario; Local Comercial #3, ubicado en Circunvalación Sur 111B y Única

**CLÁUSULA DECIMOSÉXTA: ACEPTACIÓN.-**

Las partes dan su aceptación y conformidad con todas y cada una de las cláusulas precedentes, para constancia de todo lo cual suscriben el presente contrato, por duplicado, en la ciudad de Guayaquil, 04 de Agosto del dos mil nueve.

p. INMOBILIARIA CARIBE S.A.  
"CONCEDENTE"

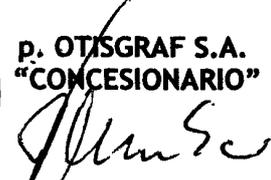
  
Aldo Bruzzone Leone  
GERENTE GENERAL

GARANTE Y CODEUDOR SOLIDARIO

  
MANFRED RUDI JUNKER PREUSS



p. OTISGRAF S.A.  
"CONCESIONARIO"

  
MANFRED RUDI JUNKER PREUSS  
PRESIDENTE



**DR. RODOLFO PEREZ PIMENTEL.**  
Notario Décimo Sexto del cantón Guayaquil.

**NOTARIA DECIMO SEXTA DE GUAYAQUIL.** De acuerdo con la facultad que me confiere numeral nueve del artículo dieciocho de la Ley Notarial en vigencia **DOY FE**, que las firmas y rubricas que anteceden son similares a las cédulas de ciudadanía que pertenecen a: **BRUZZONE LEONE ALDO** de nacionalidad **ECUATORIANA** con No.090382003-3; **MANFRED JUNKER PREUSS** de nacionalidad **ALEMANA** con No.091241668-2; Guayaquil, 13 de Agosto del 2009.

*Dr. Rodolfo Pérez Pimentel*  
Notario Público Décimo Sexto  
del Cantón Guayaquil

