

DIRONE S.A.

RUC 0992634189001

Fecha: 06 de Febrero del 2013

Señores

Súper Intendencia de Compañías

Ciudad

De mi consideración:

Por medio de la presente yo, Borys Danilo Lascano Cepeda con CI 0907215263 autorizo al Sr. José Armando Monge León con C.I.0910990811 a realizar la actualización de datos en su entidad.

Atentamente,

DIRONE S.A.
Borys
Firma Autorizada
Sr. Borys Lascano Cepeda

C. I: 0907215263

Diligencia.- Doctor Javier Gonzaga Tama, Notario Interino Décimo Cuarto del Cantón Guayaquil, en conformidad con el número 9 del Artículo 18 de la Ley Notarial Vigente DOY FE: Que la firma y rubrica corresponde a **BORYS LASCANO CEPEDA**, portador de la cédula de ciudadanía número 0907215263, en calidad de Representante Legal de **DIRONE S.A.**, el compareciente de Nacionalidad Ecuatoriano; **Guayaquil, Febrero 06 de 2013**



Dr. JAVIER E. GONZAGA TAMA
Notario Interino Décimo Cuarto
del Cantón Guayaquil



CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL

Conste por el presente instrumento un contrato de Concesión Comercial, creado libremente por las partes dentro del ordenamiento jurídico ecuatoriano, el mismo que se otorga al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES.- Celebran el presente contrato las siguientes personas:

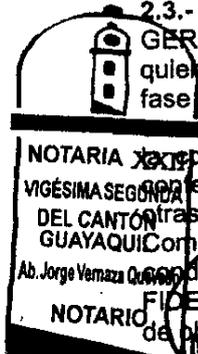
- a) Por una parte, el **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, debidamente representado por la compañía **MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR"**, en su calidad de Fiduciaria y Representante legal, la misma que a su vez actúa por la interpuesta persona de su Gerente General, señor Francisco Nugué Varas, parte a la que en adelante y para los efectos del presente instrumento se podrá denominar simplemente como el "CONCEDENTE" o el "FIDEICOMISO".
- b) Por otra parte, el señor **BORIS ANDRES LASCANO LOOR** por sus propios y personales derechos, parte a la que en adelante y para los efectos del presente instrumento se podrá denominar simplemente como los "CONCESIONARIOS".

CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

2.1.- Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge Pino Vernaza, el 3 de abril del 2006, se celebró el contrato de Fideicomiso Mercantil (en adelante el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**) denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 18 de mayo del 2006. En escritura pública suscrita el 20 de julio del 2007, ante el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, se reformó integralmente el **CONTRATO DE FIDEICOMISO** y asumió la administración fiduciaria del mismo la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador".

2.2.- EL **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, sobre el inmueble de su propiedad consistente en Lote de terreno N° 14 de la Manzana 002, ubicado al costado izquierdo de la carretera Guayaquil-Salinas, entre los kilómetros seis y siete de esa vía, de la parroquia urbana Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, se encuentra desarrollando -mediante aportes de sus Promotores- el Proyecto Inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza-Ceibos", que contará con un diseño e infraestructura moderna y funcional que brindará la mayor comodidad tanto a los clientes como a los comerciantes que acuden al mismo, elementos del Proyecto que son de conocimiento y aceptación del **CONCESIONARIO**, en consecuencia que la **GERENTE DEL PROYECTO** ha obtenido a su favor en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual IEPI, que la denominación del Centro Comercial sea "La Piazza-Ceibos" toda referencia que en este contrato se haga al "Centro Comercial La Piazza-Ceibos" corresponde en definitiva al Centro Comercial cuya desarrollo, promoción y comercialización se encuentra a cargo de la compañía **SALELGI S.A.**

2.3.- En el **CONTRATO DE FIDEICOMISO** se designó a la compañía **SALELGI S.A.** como **GERENTE DEL PROYECTO** Inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza-Ceibos", quien tiene bajo su responsabilidad el desarrollo íntegro del Proyecto Inmobiliario, desde su fase inicial de diseño arquitectónico, elaboración de planos, obtención de permisos y ejecución propiamente tal, hasta llegar a la fase final del mismo, incluso la promoción para la concesión de los Locales Comerciales del Centro Comercial La Piazza-Ceibos. En ese contexto, sin perjuicio de los términos y condiciones del **CONTRATO DE FIDEICOMISO**, entre otras facultades, **SALELGI** promoverá en forma exclusiva la concesión de los Locales Comerciales y parqueos, teniendo para el efecto las más amplias atribuciones para definir las condiciones económicas y contractuales de la concesión de los mismos, correspondiéndole al **FIDEICOMISO**, el control, vigilancia e instrumentación de los contratos de concesión y entrega



NOTARIA TRIGESIMO SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL ECUADOR
Ab. Jorge Vernaza Quispe
NOTARIO

2.4.- El señor **BORIS ANDRES LASCANO LOOR** se dedica, principalmente a la **administración de restaurantes con especialidad en la venta de comida gourmet...** Es interés de los **CONCESIONARIOS** realizar en el Locales Comerciales señalados en la Cláusula siguiente, las actividades enunciadas en el presente numeral, en sujeción de los términos y condiciones pactados en el presente instrumento y/o en Reglamentos, Manuales, instructivos o disposiciones relacionadas o conexas con la administración del Centro Comercial La Piazza-Ceibos emitidos o que se lleguen a emitir.

CLÁUSULA TERCERA: OBJETO.- Con los antecedentes expuestos, el FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA CEIBOS otorga a favor de los **CONCESIONARIOS**, quienes por su parte acepta, la concesión para la explotación del uso comercial del Local No. **C24b con una superficie de treinta metros cuadrados; C25 con una superficie de sesenta metros cuadrados**, los mismos que se encuentra plenamente identificados en el plano de distribución general de los Locales Comerciales que forma parte integrante del presente contrato debidamente suscrito por las partes y que de conformidad con las expresas estipulaciones aquí contenidas, que será destinado exclusivamente a la comercialización de los bienes y/o servicios relacionados con la actividad principal de los **CONCESIONARIOS**, esto es, la **administración de restaurantes con especialidad en la venta de comida gourmet**. Las partes expresan que como el nombre comercial no ha sido definido aún, la **CONCESIONARIA** debe comunicar por escrito al **CONCEDENTE** el nombre comercial previo a la inauguración y apertura de dicho local. Queda entendido que los **CONCESIONARIOS** podrán comercializar cualquier otro tipo de bien o servicio que por decisión propia incorpore a los existentes a la fecha, siempre y cuando se trate de la misma línea de productos, caso contrario, los **CONCESIONARIOS** deberán solicitar autorización escrita al **CONCEDENTE** para la comercialización de una línea diferente de productos a la de su actividad principal, autorización que podrá darse, a criterio del **CONCEDENTE**.

La concesión incluye el derecho de usar durante su vigencia y para la finalidad señalada, la marca "La Piazza-Ceibos" que consta registrada para el Centro Comercial, marca que podrá utilizarse asociada al nombre comercial de los **CONCESIONARIOS**.

Las partes intervinientes expresan conocer y entender inequívocamente que la concesión objeto de este contrato no constituye transferencia de dominio ni arrendamiento alguno. En ese contexto, el presente convenio implica privativamente el derecho de los **CONCESIONARIOS** como *meros tenedores personales precarios del Local Comercial*, quedando facultados exclusivamente para utilizar y gozar de todos los servicios y beneficios que el Centro Comercial ofrecerá a sus usuarios incluido el uso común de los parqueos para los clientes del Centro Comercial en general, sujetándose, además de lo previsto en este contrato, a los términos y condiciones del Reglamento correspondiente, así como a Manuales, instructivos o disposiciones relacionadas o conexas con la administración del Centro Comercial La Piazza-Ceibos emitidos o que se lleguen a emitir; los disposiciones emitidas hasta esta fecha se entregan en este acta, en texto escrito, a los **CONCESIONARIOS**

CLÁUSULA CUARTA: DESCRIPCIÓN.- El Local Comercial asignado, de propiedad exclusiva del FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, se constituye en base a los planos aprobados por la Municipalidad de Guayaquil y que podrá implicar modificaciones al Proyecto Inmobiliario conocido por las partes, por lo que los **CONCESIONARIOS** desde ya aceptan dichas modificaciones mientras no alteren sustancialmente al Local Comercial objeto del presente contrato, y siempre y cuando no impliquen reducción de área o cambios sustanciales del Local Comercial, comprometiéndose en todo caso el **CONCEDENTE** a compensar a los **CONCESIONARIOS** con los metros cuadrados y las obras necesarias por dichas alteraciones, en los términos que instruya el **GERENTE DEL PROYECTO**.



El Local Comercial referido en la cláusula precedente, contará con las especificaciones técnicas que se detallan en el Anexo No. 1 precisadas por el GERENTE DEL PROYECTO que forma parte integrante del presente contrato, debidamente suscrito por las partes.

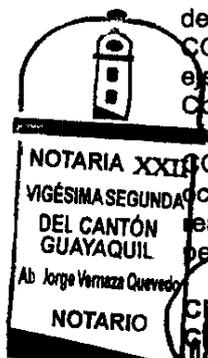
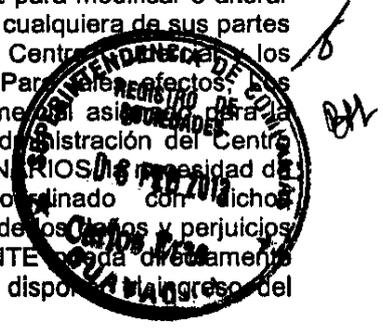
Los Concesionarios se comprometen a mantener el inmueble en perfecto estado de conservación y a devolverlo cuando termine la concesión por cualquier causa que así lo determinen, en las mismas condiciones en que lo reciba, salvo el deterioro por el uso normal del Local Comercial concesionado de acuerdo con su naturaleza y destino. A la terminación de la Concesión, el estado del Local Comercial se acreditará con la respectiva Acta de Entrega-Recepción que suscribirán para el efecto el GERENTE DEL PROYECTO por cuenta del FIDEICOMISO y los CONCESIONARIOS y, a falta de consentimiento por parte de los CONCESIONARIOS en otorgar dicha Acta, con la constancia que mediante Notario Público obtenga exclusivamente el CONCEDENTE, de conformidad con la Ley.

Además, el FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS autoriza, de manera expresa, a los CONCESIONARIOS, para construir, dentro del local concedido, a su costo, las edificaciones e instalaciones que aquéllos consideren necesarias para la operación de su negocio respectivo, incluyendo el desarrollo interno de los servicios básicos y de decoración, incluidas las vitrinas; siempre y cuando tales adecuaciones hayan sido aprobados previamente por escrito por la GERENTE DEL PROYECTO, a fin de que las modificaciones en cuestión guarden armonía, conformidad y correspondencia con todos los elementos (diseño, estilo, decoración, infraestructura, finalidad, etc.) que comprenden el Centro Comercial La Piazza-Ceibos y aseguren las mejores condiciones de presentación al público, de conformidad con lo establecido en la Cláusula siguiente.

En tal virtud, Los Concesionarios están prohibidos de realizar las mejoras o adecuaciones en el inmueble antes referido, sin aprobación previa y por escrito de la Gerente del Proyecto.

No obstante lo expuesto en los dos párrafos precedentes de la presente Cláusula, se deja constancia que Los CONCESIONARIOS por el hecho de construir a su costo, tal como se ha dicho, no tiene derecho alguno a exigir que tales inversiones realizadas en predio ajeno le deban ser reconocidas o reembolsadas, ni tampoco a exigir venta de terreno alguna, por lo tanto, por tratarse de derechos que miran su interés individual, hacen expresa renuncia a los derechos previstos en los artículos 684 y 685 del Código Civil Ecuatoriano, de conformidad y tal como lo permite el Art. 11 del Código Civil Ecuatoriano. En todo caso, se deja a salvo el derecho de Los CONCESIONARIOS de retirar todos los bienes de su propiedad, aunque consistan en construcciones efectuadas en el Local Comercial concesionado, al momento de la terminación del contrato, siempre y cuando a criterio del GERENTE DEL PROYECTO sea posible remover tales bienes y construcciones sin detrimento ni causar daños al bien entregado en concesión, ni demoras en la entrega o acceso al mismo por parte del concedente.

Así mismo, se deja constancia del derecho que tiene el CONCEDENTE para modificar o alterar libremente y en cualquier tiempo la edificación del Centro Comercial en cualquiera de sus partes e instalaciones sin otra limitación que la de respetar la finalidad del Centro Comercial y los derechos de los CONCESIONARIOS originados por este contrato. Para tales efectos, los CONCESIONARIOS están obligados a dar libre acceso al Local Comercial para la ejecución de las obras y trabajos necesarios, evento en el cual la administración del Centro Comercial, si se diere el caso, presentará por escrito a Los CONCESIONARIOS la necesidad de efectuar trabajos en dichas zonas para que pueda ser coordinado con dichos CONCESIONARIOS, pues, de lo contrario, estos últimos responderán de los daños y perjuicios ocasionados al CONCEDENTE, sin perjuicio de que el CONCEDENTE podrá directamente realizar la obra, quedando desde ya facultado el CONCEDENTE a disponer del personal necesario para ello.



CLÁUSULA QUINTA: OBLIGACIONES PREVIAS A LA INAUGURACIÓN DEL LOCAL COMERCIAL CONCESIONADO.- Los CONCESIONARIOS deberá cumplir, fiel, estricta y

oportunamente, con las siguientes obligaciones previas a la inauguración del local concesionado:

- a) Presentación de los planos y proyectos de decoración y vitrinas dentro del plazo máximo de 7 días a contarse desde la fecha de suscripción del presente contrato, a fin de que sean aprobados por la GERENTE DEL PROYECTO.
- b) Ejecución íntegra de las obras e instalaciones finales a realizarse hasta tres días previos a la fecha de inauguración que determine el Concedente.
- c) Decoración total del Local Comercial materia de esta concesión y dotación del surtido suficiente de mercaderías para iniciar la atención al público, hasta tres días previos a la fecha de inauguración que determine el concedente.

En caso de incumplimiento de las obligaciones contempladas en esta cláusula, Los CONCESIONARIOS se obliga a pagar por concepto de indemnización o multa al FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, el valor equivalente al monto estipulado en el primer párrafo de la Cláusula Décima Tercera del presente contrato.

CLÁUSULA SEXTA: PLAZO DE DURACIÓN.- La presente concesión tendrá un plazo de duración de 10 años, contado a partir de la fecha de inauguración del centro comercial. La fecha de inauguración del centro comercial será determinada por el CONCEDENTE, considerando los avances de la obra de ampliación de la Avenida del Bombero, en virtud de que es de gran importancia para el PROYECTO conocer el avance de las obras que permitan tener vías de acceso idóneas hacia el Centro Comercial.

Cuando concluya la concesión, sea por vencimiento del plazo señalado o por terminación anticipada del mismo según los términos del presente instrumento, Los CONCESIONARIOS cesarán inmediatamente la explotación del Local Comercial y se obligan a devolver al CONCEDENTE dicho Local en los términos previstos en la Cláusula Duodécima de este contrato, dentro del plazo máximo de siete días, toda vez que en ningún caso podrá alegarse una prórroga tácita de la misma, ni Los CONCESIONARIOS tendrán derecho de retención alguno, ni siquiera en el supuesto de que Los CONCESIONARIOS o un tercero continuaren con la explotación de la concesión después de finalizada su vigencia. Dentro del referido plazo, los concesionarios deberán haber retirado los bienes muebles que hayan adquirido y que estando adheridos al local puedan retirarse sin ocasionar detrimento. Si no los retiran en ese plazo, sea porque no lo hicieron o porque no devolvieron voluntariamente el local, los mismos quedarán en provecho único del CONCEDENTE, sin que los CONCESIONARIOS tengan derecho a reclamo alguno por este concepto.

El Concedente podrá disponer libremente del local asignado una vez vencido el plazo de vigencia de la concesión, en el plazo máximo de siete días a contarse desde la fecha de terminación del plazo de la presente concesión, salvo que dentro de los 90 días de anticipación a la fecha de su expiración las partes hayan acordado y suscrito un nuevo contrato o si hubiere operado alguna causal de terminación anticipada toda vez que en estos casos el CONCEDENTE podrá disponer del local directamente con miras a salvaguardar el interés del Centro Comercial.

En el caso de que por causas imputables al Concedente, Los CONCESIONARIOS se vean impedidos de usar o gozar de manera temporal el Local Comercial concesionado, se entenderá que operará una prórroga automática del plazo de la concesión equivalente al plazo de suspensión, sin lugar a indemnización de ninguna naturaleza ni por ningún concepto. Se entenderá, por lo tanto, que en todo caso, el uso y goce del local concesionado por parte de Los CONCESIONARIOS deberá sumar un plazo total de 10 años.

Los derechos y obligaciones que se estipulan en este contrato entrarán en vigencia siempre y cuando la M.I. Municipalidad de Guayaquil apruebe todas las autorizaciones necesarias para empezar, continuar, implementar e inaugurar el Centro Comercial.



El CONCEDENTE podrá demandar judicialmente el pago de cualquier concepto que llegue a registrar a favor según los términos y condiciones de este contrato y sus intereses, en mora, con base en la certificación sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por el contador del CONCEDENTE, la que, junto con cualquier copia del presente contrato, prestará mérito ejecutivo, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente las CONCESIONARIAS, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la CONCEDENTE.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: NATURALEZA DEL CONTRATO.- Las partes dejan expresa constancia de que todas y cada una de las estipulaciones recogidas en este contrato de concesión constituyen un contrato mercantil indivisible y que su intención es la de celebrarlo por el mutuo interés y beneficio de ellas. Al efecto reconocen que a este contrato no son asimilables las normas legales vigentes en el Ecuador para estructuras contractuales como el arrendamiento, sociedad, cuentas en participación, asociación, etc., pues es un contrato innominado de carácter puramente mercantil, sujeto exclusivamente a las previsiones en él contenidas.

De igual forma, se deja constancia que el personal que los CONCESIONARIOS asignen o contraten para el desarrollo de sus actividades principales a desarrollarse en el Local Comercial asignado, no tendrán vínculo laboral alguno ni de relación de dependencia con el CONCEDENTE, su Fiduciaria o la GERENTE DEL PROYECTO, siendo los CONCESIONARIOS los únicos responsables por las obligaciones laborales patronales o de seguridad social correspondientes para con dicho personal. Sin perjuicio de lo anterior, en caso que el CONCEDENTE, su Fiduciaria o la GERENTE DEL PROYECTO,, por resolución de autoridad competente realizaren desembolsos por los conceptos laborales antes enunciados o de similar naturaleza o por accidentes de trabajo de cualquiera de los colaboradores o trabajadores o intermediarios de los CONCESIONARIOS; éstos además de restituir a aquéllos los recursos que hubieren tenido que pagar, se compromete a responder por los daños y perjuicios directos e indirectos que le hubieren generado al CONCEDENTE, su Fiduciaria o la GERENTE DEL PROYECTO, según corresponda.

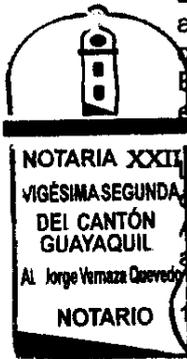
Esta declaración de voluntad es esencial para la interpretación y aplicación de este contrato, así como para la potencial dirimencia o resolución de las disputas que de éste pudieran surgir en el futuro.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS.- Los gastos e impuestos que demande la celebración de este contrato serán pagados exclusivamente por el CONCEDENTE, mas si Los CONCESIONARIOS solicitaren que se lo eleve a escritura pública, serán de su cuenta los gastos notariales y cualquier otro que se genere.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIO Y ARBITRAJE: CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA.- DOMICILIO Y ARBITRAJE: Para los efectos derivados del incumplimiento de este contrato, así como para dirimir controversias relacionadas con su interpretación, el CONCEDENTE señala como su domicilio las oficinas ubicadas en Avenida Nueve de Octubre y Malecón Simón Bolívar, Edificio Previsora, Piso 29, Oficina 2905, de la ciudad de Guayaquil, y, Los CONCESIONARIOS, en la Urbanización Laguna Club, Manzana SD, solar No. 76, en la ciudad de Guayaquil.

Las controversias o diferencias derivadas de los efectos de este contrato así como las controversias derivadas por su interpretación, serán sometidas a la jurisdicción del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, el cual se conformará y actuará con sujeción a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, atendiendo las siguientes normas:

1.- Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación;



BH

7

reajuste siguiente: No podrá ser menor al 3% anual ni mayor al 6% anual, en función a la fórmula de 0,4 de la tasa pasiva promedio referencial publicada por el Banco Central de Ecuador a esa fecha, más el 0,4 del Índice inflacionario anual ecuatoriano y 0,2 del Índice inflacionario anual de los Estados Unidos de América (USA). Los conceptos anotados en esta cláusula no incluyen impuestos. En caso de mora de uno cualesquiera de los valores aquí estipulados, Los CONCESIONARIOS se obligan a pagar el máximo de interés de mora permitido por las leyes vigentes al momento del pago, así como también todos los gastos judiciales y extrajudiciales que ocasione el cobro, bastando para determinar el monto de tales gastos la sola afirmación del CONCEDENTE, sustentada en un pronunciamiento de la GERENTE DEL PROYECTO. La mora en el pago se entenderá, para todos los efectos, como incumplimiento del presente contrato, y como tal, faculta a la CONCEDENTE para declarar terminado de forma anticipada la concesión, debiendo los concesionarios devolver de forma inmediata el Local Comercial o el CONCEDENTE proceder directamente a recuperarlo con base a lo previsto en la cláusula duodécima de este contrato.

Si terminare el contrato de concesión por incumplimiento de Los CONCESIONARIOS, debidamente comprobado, o por decisión voluntaria de Los CONCESIONARIOS admitida por el CONCEDENTE, el CONCEDENTE y/o la GERENTE DEL PROYECTO no estarán obligados a devolverle ninguna suma de dinero correspondiente al valor mensual de concesión (VMC), al valor de comisión de promoción (VCP), ni al valor inicial de concesión (VIC) recibidos por la presente concesión, siempre que se haya inaugurado el Centro Comercial La Piazza-Ceibos en la fecha prevista en el Segundo Párrafo de la Cláusula Sexta de este contrato.

El precio de esta Concesión Comercial bajo la modalidad pactada, y el uso para fines de explotación comercial que harán Los CONCESIONARIOS, hace que los contratantes establezcan que el presente contrato es eminentemente bilateral, oneroso y conmutativo con prestaciones equivalentes; por lo que no cabe que ninguna de las partes alegue o pretenda alegar enriquecimiento sin causa.

Al contrario, las partes comparecientes manifiestan en forma expresa, inequívoca e irrevocable que el presente acto jurídico se encuentra exento de vicios, y que se celebra de buena fe y con sujeción a la Ley.

Los CONCESIONARIOS expresan conocer que los pagos correspondientes se realizarán en las instalaciones de la compañía MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR", administradora fiduciaria y como tal representante legal del FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, en la ciudad de Guayaquil, mediante cheques emitidos a nombre del FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS.

CLÁUSULA NOVENA: PAGO POR SERVICIOS.- Los servicios de administración, seguridad, mantenimiento y conservación del Centro Comercial estarán a cargo del FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, para efecto de lo cual, este último podrá libremente encargar esas labores a cualquier persona natural o jurídica que preste dichos servicios. Los CONCESIONARIOS participarán en los gastos correspondientes a estos servicios, a prorrata del área concesionada por cada uno de ellos. Esta alcuota se denominará CUOTA DE MANTENIMIENTO MENSUAL (CMM).

Es obligación de todos los CONCESIONARIOS del Centro Comercial cubrir el costo total de los servicios de su administración y gastos comunes, los cuales incluirán -sin ser esta una enumeración taxativa- costos de seguridad, mantenimiento y conservación del mismo, debiendo pagar dentro de los primeros cinco días de cada mes la CMM que le corresponda, a partir de la fecha de inauguración del Centro Comercial y hasta el mes de su completa y efectiva desocupación.

El CONCEDENTE establecerá mediante la respectiva fórmula matemática, la alcuota porcentual que por estos gastos debe pagarse por el Local Comercial objeto de esta concesión y que será exigible independientemente de los demás requerimientos económicos pactados en este



manera unilateral y sin necesidad de requerimiento de ninguna clase, el presente contrato por parte del CONCEDENTE en caso de mora de más de treinta días en el pago del valor mensual de concesión (VMC) que deban efectuar Los CONCESIONARIOS de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato y/o en caso de que el precio de la concesión comercial del local asignado por el presente contrato, no sea pagado de forma completa en la moneda estipulada en el presente documento, esto es, en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

En todo caso, una vez efectuada la Entrega-Recepción del Local Comercial materia de este contrato y aún a falta de la entrega por parte de Los Concesionarios, éstos reconocen el derecho del CONCEDENTE como propietario para recuperar, por cualquier medio lícito, dicho local comercial cuando termine el plazo de vigencia estipulado para la presente Concesión o antes del vencimiento del mismo en el caso del incumplimiento en el que hayan incurrido los concesionarios (tal como se ha explicado en esta cláusula), toda vez que la demora en esa restitución, por parte de Los Concesionarios, afectaría gravemente al funcionamiento del Centro Comercial y al derecho de los demás concesionarios y terceros involucrados. En tal virtud, Los CONCESIONARIOS se obligan a entregar en el plazo máximo previsto en este contrato el Local Comercial materia del presente contrato de concesión, con la expresa excepción de todos aquellos bienes que puedan removerse sin detrimento de las edificaciones y, en particular, aquellas maquinarias, instalaciones, equipos, material publicitario y avisos que hubiere utilizado y a falta de entrega, el concedente podrá tomar físicamente el local por ser de su propiedad y remover, a nombre de Los Concesionarios y costa de ellos, los bienes muebles que se encontraban en ellos, tal como se ha explicado. Los CONCESIONARIOS expresan que si termina este contrato y ellos no devuelven el Local Comercial en el tiempo y forma establecidos en el presente instrumento, los CONCESIONARIOS serán automáticamente considerados como injustos detentadores del Local Comercial por cuanto no tendrán un justo título que ampare la tenencia de dicho local comercial, quedando EL CONCEDENTE en libertad de ejercer las acciones legales que le corresponden como propietario del inmueble ante los Órganos Jurisdiccionales competentes.

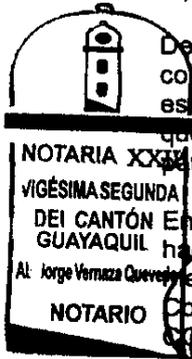
Ante la entrega del local realizada por Los CONCESIONARIOS, éstos se comprometen a cerrar el Local Comercial asignado con un cerramiento de madera triplex u otro tipo de panel de instalación inmediata que no afecte al Centro Comercial y a los colindantes.

De no efectuarse este cerramiento hasta el plazo máximo de siete días a contarse desde la fecha de terminación del plazo de vigencia estipulado para la presente Concesión o de la entrega inmediata del Local Comercial realizada por los CONCESIONARIOS ante la terminación del presente contrato por alguna situación de incumplimiento imputable a ellos, Los CONCESIONARIOS por medio de este contrato, otorgan la autorización con carácter irrevocable al CONCEDENTE para que, por su cuenta y dentro de las veinticuatro horas siguientes, instale el referido cerramiento sin interferir en el normal funcionamiento del Centro Comercial, toda vez que el Local Comercial debe restituirse en las mismas condiciones recibidas.

La aplicación de lo previsto en esta Cláusula está supeditado al hecho de no renovarse el presente contrato de concesión, ya que en caso de renovación no procedería la desocupación aquí referida.

De la restitución del Local Comercial, en cualquiera de los casos, se hará constar en el Acta de Concesión constar las condiciones de la entrega y cualquier alteración u observación que las partes estimaren procedentes. A falta de entrega voluntaria por parte de los concesionarios, bastará que se deje constancia mediante un Notario, conforme se establece en la cláusula cuarta, párrafo tres de este documento.

En todo caso, las partes expresamente convienen en que el retardo en la restitución del local hace responsable a Los CONCESIONARIOS del pago de una multa equivalente al 1% del valor mensual de concesión vigente a esa fecha, por cada día de retraso en la restitución del Local Comercial respectivo, siendo dicha penalidad un crédito instrumental que además le permitirá al CONCEDENTE solicitar - si así lo considera- bien ante el Tribunal arbitral o como medida



cautelar ante autoridad judicial de la ciudad de Guayaquil, el secuestro de bienes muebles de propiedad de los CONCESIONARIO.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de mora en la restitución del local, en cualquiera de los casos, el Concedente podrá recuperar la tenencia del local asignado, para lo cual LOS CONCESIONARIOS, por medio del presente instrumento, autorizan de manera expresa e irrevocable al FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS para que efectúe todas las gestiones necesarias en la restitución y entrega del local por cuenta de LOS CONCESIONARIOS, en caso de mora de más de treinta días en el pago del valor mensual de concesión (VMC) que deban efectuar LOS CONCESIONARIOS, de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato, Así, el CONCEDENTE procederá a entrar en el local y levantar el inventario correspondiente de los bienes de propiedad de la Concesionaria o de terceros y hará constar el estado en que se encontrare el local comercial y cualquier otra aclaración que estimare conveniente, de todo lo cual se levantará un acta ante Notario Público o ante testigos y los bienes de LOS CONCESIONARIOS se depositarán en un local diferente a costa de los concesionarios, tal como se ha explicado anteriormente en esta misma cláusula. En el evento del depósito referido, los riesgos por el deterioro del bien no serán de responsabilidad del concedente.

La utilización del procedimiento contractual precedente no implica renuncia al ejercicio de otro derecho o vía que tuviere el CONCEDENTE para obtener la restitución de la tenencia del local asignado o para exigir sus derechos.

Por su parte, Los CONCESIONARIOS amparada en la disposición contenida en el Artículo 11 del Código Civil Ecuatoriano, renuncian a todo derecho que pudiera asistirle para oponerse al procedimiento pactado en esta Cláusula, así como a las demás que constituyen este contrato mercantil; sin perjuicio del ejercicio de las acciones a que se creyera con derecho para el resarcimiento de daños y perjuicios, si estimare arbitraria o indebida la actitud del CONCEDENTE, lo cual lo podrá exigir única y exclusivamente ante Tribunal Arbitral competente previsto en el convenio arbitral que se contiene en este instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA.- SANCIONES: En caso de que Los CONCESIONARIOS incumplieren una o más de las obligaciones previas a la inauguración estipuladas en la Cláusula Quinta del presente contrato y la de iniciar la operación del negocio en la misma fecha de la inauguración del centro comercial, Los CONCESIONARIOS, en cualquiera de estos casos, quedan obligados a pagar por concepto de indemnización o multa al FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, el valor equivalente al 10% del valor mensual de concesión vigente a esa fecha y estipulado en el presente contrato, por cada día inmediato posterior a la fecha del incumplimiento respectivo hasta la fecha de pago de tal indemnización.

En el caso de que Los CONCESIONARIOS no notifique al CONCEDENTE respecto de su voluntad de dar por terminado el presente contrato, con al menos un plazo de 6 meses de anticipación a la fecha de desocupación efectiva de los locales concesionados, Los CONCESIONARIOS se obligan a pagar por concepto de indemnización o multa al FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS, el valor equivalente a 6 meses del valor mensual de concesión vigente a esa fecha y estipulado en el presente contrato, dentro del plazo máximo de los 5 días inmediatos posteriores a la fecha del incumplimiento respectivo, y además, Los CONCESIONARIOS expresamente reconoce por este medio, que no tendrá derecho a solicitar devolución alguna con respecto al valor inicial de concesión ni al valor mensual de concesión ya pagados, y sin perjuicio de los demás derechos que correspondan al concedente, incluso el de dar por terminado el presente contrato.

Si por el incumplimiento de Los CONCESIONARIOS a sus obligaciones ~~legales, contractuales y reglamentarias~~, el concedente decidiere dar por terminado el presente contrato, expresamente se ratifica que dichos CONCESIONARIOS no tienen derecho para formular reclamo alguno referido al valor inicial de concesión (VIC) ni al valor mensual de concesión (VMC) ya pagados.



CLÁUSULA SÉPTIMA: INALIENABILIDAD DE DERECHOS.- El presente contrato, es de carácter personalísimo respecto de LOS CONCESIONARIOS por lo que Los CONCESIONARIOS no podrán ceder, en forma total o parcial, a un tercero los derechos derivados de la presente concesión, ni permitir el uso del local a terceros, ni celebrar en definitiva, actos o contratos sobre dicho local que determine tenencia a cualquier título a favor de otra persona natural o jurídica, de no mediar la aceptación previa y por escrito del FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS. Las partes convienen expresamente que también se entenderá que el CONCESIONARIO ha cedido los derechos derivados de esta concesión si tratándose de una personas jurídica se presente cualquiera de los siguientes eventos: (i) si los accionistas o socios del CONCESIONARIO ceden a cualquier título sus acciones o participaciones en el capital de las mismas, nuevos accionistas o socios aparecen como resultado de un aumento de capital o fusión; (ii) si el representante legal del CONCESIONARIO que suscribe este documento renuncia o es destituido de su cargo. Para probar el cumplimiento de esta obligación, Los CONCESIONARIOS entregan en este acto una copia de la última lista de accionistas o socios de la empresa presentada a la Superintendencia de Compañías y se obligan a presentar dentro del los cuatro primeros meses de cada año, que este vigente este contrato, la misma lista actualizada y con el sello de presentación a la Superintendencia de Compañías; El CONCEDENTE podrá en cualquier momento solicitar que se le actualice esa información o solicitar un certificado al registro mercantil, cuyo costo correrá por cuenta Los CONCESIONARIOS

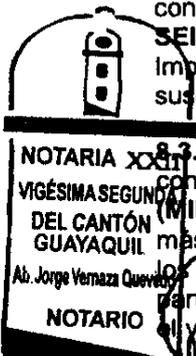
El incumplimiento de una o más de las obligaciones precedentes faculta al FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS para que inmediatamente dé por terminado el contrato y recupere la tenencia del Local Comercial concesionado en la forma prevista en este contrato, sin que Los CONCESIONARIOS puedan formular reclamo alguno ni siquiera por el Valor Inicial de Concesión (VIC), por el valor de comisión de promoción, ni por el Valor Mensual de Concesión (VMC) que hubieren pagado, de ser el caso.

CLÁUSULA OCTAVA: PRECIO DE LA CONCESIÓN COMERCIAL.- Con carácter general, el precio de las concesiones del Centro Comercial La Piazza-Ceibos constan de un valor inicial de concesión (VIC) y de un valor mensual de concesión (VMC) establecidos en base a la superficie del Local Comercial objeto de la misma; previéndose incrementos anuales en el Valor Mensual de concesión (VMC) a partir del primer año calendario desde la fecha de iniciación del plazo de la presente concesión hasta la terminación del plazo de la misma. El precio de la concesión comercial del local asignado por el presente contrato, será pagadero en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA y la forma de pago se desglosa de la siguiente manera:

8.1.- Los CONCESIONARIOS pagarán privativamente a la GERENTE DEL PROYECTO, por concepto de comisión de promoción del Centro Comercial La Piazza-Ceibos (VCP), la suma de US\$1.620,00 (MIL SEISCIENTOS VEINTE 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) respectivo, pagadera por una sola vez a la fecha de suscripción del presente contrato de concesión comercial.

8.2.- Los CONCESIONARIOS pagarán al CONCEDENTE, por concepto de valor inicial de concesión (VIC) del Local Comercial materia del presente contrato, la suma de US\$1.620,00 (MIL SEISCIENTOS VEINTE 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) respectivo, pagadera por una sola vez a la fecha de suscripción del presente contrato de concesión comercial.

8.3.- Los CONCESIONARIOS pagarán al CONCEDENTE, por concepto de valor mensual de concesión (VMC) del local comercial asignado por el presente contrato, la suma de US\$1.620,00 (MIL SEISCIENTOS VEINTE 00/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) más el Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.) respectivo, pagadera en forma anticipada, dentro de los 5 primeros días de cada mes y durante el primer año de vigencia del presente contrato. A partir del primer año calendario desde la fecha de iniciación del plazo de la presente concesión, el valor mensual de concesión (VMC) del Local Comercial objeto del presente contrato tendrá el





2.- Los árbitros de dicho Centro efectuarán un arbitraje administrado, en equidad y confidencial. Para la ejecución de las medidas cautelares, las partes suscribientes desde ya autorizan a los árbitros para que soliciten el auxilio de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos que sean necesarios sin tener que recurrir a juez ordinario alguno del lugar donde se encuentren los bienes o donde sea necesario adoptar las medidas.

3.- El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. Los árbitros designados escogerán y nombrarán al mediador que intervendrá en la Audiencia de Mediación correspondiente;

4.- El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil;

5.- Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria con ocasión de la celebración del presente convenio arbitral, y se obligan a acatar el laudo arbitral que se expida para el efecto. El laudo arbitral será inapelable;

6.- La reconvencción de haberla se la conocerá en el mismo proceso arbitral; y,

7.- De conformidad con el Art. 11 del Código Civil, por mirar a su sólo interés individual y por así establecerlo las partes de común acuerdo, éstas proceden en renunciar a su derecho de requerir al Tribunal Arbitral la prórroga por un período igual a los cincuenta y cinco días para expedir el laudo.

Se deja constancia que el CONCEDENTE puede plantear medidas preventivas como secuestro, prohibición de enajenar y otras ante juez competente de la ciudad de Guayaquil, hecho previo a plantear la acción principal ante el Tribunal Arbitral, evento que de ser el caso no significa renuncia del convenio arbitral prevista en la Ley.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN: Las partes contratantes aceptan y ratifican todas y cada una de las cláusulas precedentes por así convenir a sus intereses y en cuanto no se opongan a las estipulaciones presentes, incorporan a este contrato, las disposiciones mercantiles aplicables, y supletoriamente las del Código Civil y, por último, convienen en que de común acuerdo y en cualquier tiempo podrán modificar, rectificar, interpretar, ampliar o restringir los términos o cláusulas del presente contrato, mediante acuerdo escrito celebrado entre los contratantes.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente contrato, en tres ejemplares de igual tenor y valor, en la ciudad de Guayaquil, a los veintidós días del mes de Junio del año dos mil nueve.

p. **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**
EL CONCEDENTE


SR. Francisco Nugué Varas
Gerente General

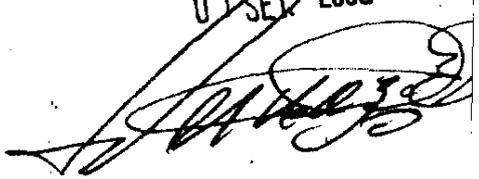
MORGAN & MORGAN, FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR"

EL CONCESIONARIO


BORIS ANDRES LASCANS LOOR
C.C. NO. 0914415807

De conformidad con el numeral 5 del Artículo 19 de la Ley Notarial, informada por el Decreto de Ejecución No. 2306, de Marzo del año 1978, publicado en el Suplemento No. 484 del 11 de Agosto de 1978, del Oficial de Registro No. 167.

01 SET 2009



Notario Público

CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES DE UN CONTRATO DE CONCESIÓN COMERCIAL

Conste por el presente instrumento una cesión de derechos y obligaciones de un contrato de concesión comercial en el Fideicomiso Mercantil Piazza Los Ceibos, al tenor de las siguientes cláusulas y declaraciones:

CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-

1.1. El señor economista Boris Andrés Lascano Loor, por sus propios y personales derechos parte a la cual para los efectos del presente acto se denominará simplemente como **CEDENTE**.

1.2. La compañía **DIRONE S.A.**, por intermedio de su Gerente General, señor Boris Danilo Lascano Cepeda, parte a la cual para los efectos del presente acto se denominará simplemente como **CESIONARIO**.

1.3. El fideicomiso mercantil irrevocable denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, representada por su fiduciaria, la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador", a su vez, representada por el señor Pablo Ricardo Parra Cabezas, en su calidad de Apoderado Especial, parte a la cual se denominará simplemente como el **FIDEICOMISO**.

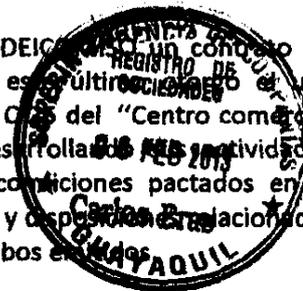
CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.-

2.1. Mediante escritura pública otorgada ante el Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, Doctor Jorge Pino Vernaza, el 3 de abril del 2006, se celebró el contrato de Fideicomiso Mercantil (en adelante el **CONTRATO DE FIDEICOMISO**) denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil el 18 de mayo del 2006. En escritura pública suscrita el 20 de julio del 2007, ante el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, se reformó integralmente el **CONTRATO DE FIDEICOMISO** y asumió la administración fiduciaria del mismo la compañía Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. "Fiduciaria del Ecuador".

2.2. EL **FIDEICOMISO MERCANTIL PIAZZA LOS CEIBOS**, sobre el inmueble de su propiedad consistente en Lote de terreno N° 14 de la Manzana 002, ubicado al costado izquierdo de la carretera Guayaquil-Salinas, entre los kilómetros seis y siete de esa vía, de la parroquia urbana Tarqui del cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, se encuentra desarrollando el Proyecto Inmobiliario denominado "Centro Comercial La Piazza-Ceibos". El **FIDEICOMISO**, por instrucciones de sus Promotores, ha otorgado el uso y goce de los locales comerciales que componen el Centro Comercial en mención, a través de contratos de Concesión Comercial, a favor de terceros.

2.3. El día 22 de junio del 2009 el **CEDENTE** suscribió con el **FIDEICOMISO** un contrato de concesión comercial (en adelante el **CONTRATO**), por el cual este último otorgó el uso comercial y la explotación lícita de los locales comerciales C-24 y C-25 del "Centro comercial La Piazza Ceibos" al **CEDENTE**, quien a su vez, ha venido desarrollando sus actividades comerciales en dichos locales en sujeción de los términos y condiciones pactados en el presente instrumento y/o en Reglamentos, Manuales, instructivos y disposiciones emanadas o conexas con la administración del Centro Comercial La Piazza-Ceibos en Guayaquil.

2.4. En voluntad del **CEDENTE** ceder los derechos y obligaciones derivados del **CONTRATO** a favor del **CESIONARIO**, quien ha su vez, se encuentra interesado en adquirir la posición contractual del **CEDENTE**, a efectos de ejercer en los locales comerciales materia de dicho



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Boris" followed by a flourish.

CONTRATO, las actividades relacionados con la comercialización de bienes y productos farmacéuticos.

CLÁUSULA TERCERA: CESIÓN DE DERECHOS Y OBLIGACIONES.-

Con los antecedentes expuestos en la cláusula que antecede, el CEDENTE cede por este acto de manera irrevocable a favor del CESIONARIO, todos los derechos y obligaciones derivados del CONTRATO, razón por la cual, el CESIONARIO adquiere la posición contractual que ostenta el CEDENTE, quedando en consecuencia este último desvinculado de toda relación jurídica, ya sea directa o indirectamente relacionada con el FIDEICOMISO o su fiduciaria, el CESIONARIO o terceros.

CLÁUSULA CUARTA: ACEPTACIÓN DEL CESIONARIO.-

El CESIONARIO, a través de su representante legal compareciente, por el presente instrumento acepta la Cesión de Derechos y Obligaciones del CONTRATO que el CEDENTE efectúa a su favor, y asume de manera irrevocable y sin condiciones todos los derechos y obligaciones contractuales en virtud de la calidad de Concesionario del Centro Comercial La Piazza Los Ceibos.

CLÁUSULA QUINTA: NOTIFICACIÓN.-

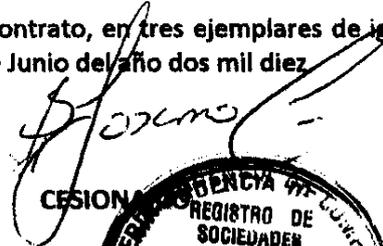
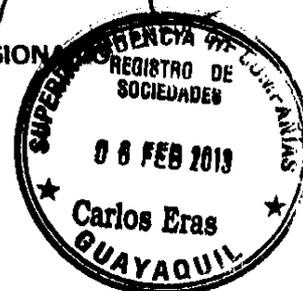
El FIDEICOMISO, por medio de su comparecencia en el presente acto, se da por notificado de la cesión de derechos y obligaciones del CONTRATO que opera a favor del CESIONARIO, procediendo la Fiduciaria, como representante legal del FIDEICOMISO, a registrar al CESIONARIO como titular de los derechos y obligaciones emanados del CONTRATO.

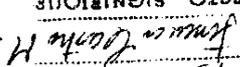
CLÁUSULA SEXTA: RATIFICACIÓN.-

Las partes contratantes aceptan y ratifican todas y cada una de las cláusulas precedentes por así convenir a sus intereses y en cuanto no se opongan a las estipulaciones presentes, incorporan a este acto, las disposiciones mercantiles aplicables, y supletoriamente las del Código Civil y, por último, convienen en que de común acuerdo y en cualquier tiempo podrán modificar, rectificar, interpretar, ampliar o restringir los términos o cláusulas del presente contrato, mediante acuerdo escrito celebrado entre los contratantes.

En señal de conformidad, las partes suscriben el presente contrato, en tres ejemplares de igual tenor y valor, en la ciudad de Guayaquil, al 02 día del mes de Junio del año dos mil diez


CEDENTE


CESIONARIO


MCHBGAN & MORGAN
Fecha: 09-07-2010
Hora: 13:15
Recepcionado: 
FIDEICOMISO
RECEPCION DEL CONTENIDO
MCHBGAN & MORGAN