

12-1-2013



alicorp®

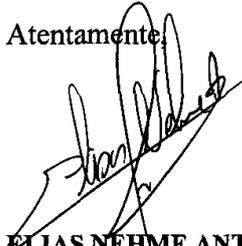
Guayaquil, 16 de Enero del 2013

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente autorizo al Sr. Steward Francisco Pacheco Ortega portador de la cedula de ciudadanía No. 092541814-7, para que presente formulario de actualización de Datos de ALICORP ECUADOR S.A. RUC 1790720101001 expediente No. 16987.

Atentamente,


ELIAS NEHME ANTÓN
C.I. 090888503-1
Representante Legal
ALICORP ECUADOR S.A.

DR. HUMBERTO MOYA FLORES, Notario
Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil,
En Cumplimiento a lo que dispone el
Art: 18 Numeral 3 de la Ley Notarial
Certifico que la Firma que Antecede
Pertenece a: ELIAS NEHME
Es la Misma que Consta en su Cédula de
Ciudadanía No. 0948885031
Guayaquil, 17 ENE 2013



DR. HUMBERTO MOYA FLORES
Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil

CONTRATO DE CONCESIÓN MERCANTIL

Conste por el presente documento el contrato de concesión mercantil del tenor siguiente:

PARTE I OTORGANTES

- a) Por una parte, el señor Nicolás Romero Ordeñana, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la compañía EXPOGUAYAQUIL S.A., tal como acredita con el nombramiento extendido a su favor, debidamente inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, parte a la que en adelante se la podrá denominar como "Expoguayaquil".
- b) Por otra parte el señor Elías George Nehme Antón, por los derechos que representa en su calidad de Gerente de la compañía ALICORP ECUADOR S.A., tal como acredita con el nombramiento extendido a su favor, debidamente inscrito en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, parte a la que en adelante se la podrá denominar como "La Compañía".



PARTE II ANTECEDENTES GENERALES

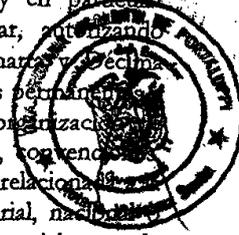
PRIMERO.- Mediante escritura pública autorizada por el Notario Undécimo de Guayaquil, el 27 de febrero del 2004, se celebró el Contrato de Concesión del Sistema Aeroportuario de Guayaquil, entre TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S.A. TAGSA (en adelante "Tagsa"), la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil y la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Este contrato de concesión fue modificado mediante dos adendums, el primero otorgado mediante escritura pública autorizada por el mismo Notario en la misma fecha del contrato principal; y el segundo otorgado mediante escritura pública autorizada también ante dicho Notario, el 19 de abril del 2006.

De dicho contrato de concesión consta, en su No. 15, que todos los arrendamientos y demás contratos que se celebren con terceros, de entrega a cualquier título no traslativo de dominio de los espacios y áreas de la anterior Terminal del aeropuerto Simón Bolívar de Guayaquil, ubicado en la Avenida de las Américas, en esta ciudad de Guayaquil, para fines comerciales, deberán terminar como máximo al final del periodo de concesión —que es de 15 años 6 meses contados desde la suscripción del citado contrato de concesión— o al término de la concesión por las causas establecidas en dicho contrato y en la ley.

SEGUNDO.- En el segundo adéndum al contrato de concesión, se incorporó la denominada Fase Intermedia de la Ampliación y Mejoras del Aeropuerto Internacional Simón Bolívar (que en adelante, y exclusivamente para fines de los contratos de contenidos en este instrumento, se podrá denominar el "Terminal Simón Bolívar"), que en términos generales comprende distintas obras e inversiones entre las cuales se encuentra la transformación, administración y operación de un Centro de Exposiciones y Convenciones (que en adelante, y exclusivamente para fines de los contratos de contenidos en este instrumento, se podrá denominar el "Centro de Convenciones Simón Bolívar"), que podía ser desarrollado en forma directa o a través de terceros.



Con fundamento en dicho adendum, Tagsa entrego a Expoguayaquil, bajo el marco de un contrato de Concesión Mercantil —suscrito el 14 de Febrero del 2007— las instalaciones del “Terminal Simón Bolívar”, con el objeto de que dicha empresa planifique, desarrolle, construya, transforme, opere y administre los espacios y áreas que lo conforman, y en particular desarrollando el Centro de Exposiciones y Convenciones Simón Bolívar, autorizando expresamente a EXPOGUAYAQUIL de conformidad con las Cláusulas Cuarta y Decima Primera de dicho contrato, para que ésta pueda celebrar concesiones de oficinas permanentes o temporales de tiempo compartido o no, centro de negocios empresariales, organización de conciertos y eventos artísticos, exposiciones, ferias, exhibiciones, conferencias, congresos, “food court” y restaurantes, y en general cualquier tipo de actividad relacionada con explotación comercial de un centro de convenciones, exposiciones y empresarial, nacional o internacionalmente considerado, lo que implica la autorización para explotar comercialmente de forma exclusiva el Centro de Exposiciones y Convenciones.



TERCERO.- De otra parte, Expoguayaquil tiene como una de sus principales finalidades la organización y realización de eventos feriales y afines, propios y de terceros, según se define en cada caso con cada interesado.

CUARTO.- Amparada en la concesión mercantil suscrita con Tagsa, Expoguayaquil ha promovido la entrega en concesión mercantil, esto es para fines de usarse mediante una explotación lícita, de acuerdo con lo términos de este contrato y bajo el espíritu o propósitos generales del “Centro de Convenciones Simón Bolívar”, determinados o planificados por Expoguayaquil, de las áreas, espacios y oficinas del futuro Centro de Convenciones Simón Bolívar.

Por su parte, La compañía ha manifestado su interés de tomar en concesión mercantil un local del Centro de Convenciones Simón Bolívar, en los términos y condiciones que se señalan en las PARTES III y IV de este instrumento.

QUINTO.- Con estos antecedentes generales, las partes otorgantes de este instrumento declaran que es su voluntad la de celebrar el Contrato de Concesión Mercantil de un espacio o local en el Centro de Convenciones Simón Bolívar, contrato cuyos términos y condiciones constan de la PARTE III de este instrumento.

PARTE III CONTRATO DE CONCESION MERCANTIL

Con los antecedentes expuestos en la PARTE II de este documento, las partes otorgantes, esto es Expoguayaquil S.A. (a la que también se la podrá denominar en el contrato que consta de esta PARTE, la Concedente) y ALICORP ECUADOR S.A. (a la que también se lo podrá denominar en el contrato que consta de esta PARTE, el Concesionario Mercantil), por la interpuesta persona de sus representante legales, celebran el contrato de Concesión Mercantil que consta de esta PARTE III, y al tenor de las siguientes cláusulas:

PRIMERA: OBJETO.-

Por este contrato Expoguayaquil queda obligada a entregar al Concesionario Mercantil, en calidad de concesión mercantil, un local de ochocientos metros cuadrados (800 m²) en el edificio del Centro Empresarial, con piso, techo, cerramientos, baños, ductos para acondicionadores de aire, tal como consta del plano de ubicación que se adjunta al presente contrato como ANEXO



1, con la finalidad exclusiva de que el concesionario mercantil utilice dicho local para las actividades y servicio que considere adecuados de acuerdo a sus necesidades y a las de los clientes, o potenciales clientes, que concurren hasta el Centro de Convenciones Simón Bolívar, de conformidad con su objeto social y las leyes y reglamentos que regulan su actividad.

SEGUNDA: DESCRIPCIÓN DEL LOCAL.

2.1. El concesionario mercantil declara que conoce el proyecto de renovación y transformación del Centro de Convenciones Simón Bolívar, y ha acordado con Expoguayaquil el lugar específico del local en el plano de ubicación (ANEXO 1) aludido en la cláusula precedente.

2.2. El concesionario mercantil podrá realizar las modificaciones, cambios o adiciones que considere necesarios a dichos planos, previa la autorización de Expoguayaquil, de la cual se dejará constancia con la firma de su representante legal en los planos propuestos.

2.3. Una vez ejecutadas las obras contempladas en los planos aprobados en la forma descrita en el numeral precedente, cualquier modificación futura, de áreas internas o externas que el concesionario mercantil desee ejecutar, deberá contar igualmente con la aprobación de Expoguayaquil.

2.4. Las partes declaran que el concesionario mercantil será el único responsable ante los terceros que éste contrate para la posterior remodelación o adecuación del local, pues declara que dichos terceros ninguna relación tendrán con la concedente.

Una vez entregado el local de acuerdo con los planos aprobados por las partes, El concesionario mercantil será responsable por los daños que se ocasionaren a terceros, a sus bienes, o al resto de las instalaciones del Centro de Convenciones Simón Bolívar, con motivos de la remodelación o adecuación del local siempre que dicha remodelación estuviere a cargo de El concesionario mercantil y los perjuicios ocasionados le fueren legalmente imputables.

TERCERA: PLAZO DE DURACIÓN.

3.1. El presente contrato tendrá un plazo de duración de CINCO años calendario, y su vigencia efectiva se inicia desde la fecha de la entrega física del Local objeto del mismo; para lo cual se considerará como tal aquella fecha en la que EXPOGUAYAQUIL comunique por escrito a El concesionario mercantil de la terminación de la obra referidas en el ANEXO 1 de este instrumento, en las condiciones convenidas por las partes según el plano adjunto y las modificaciones que en el futuro se le pudieren realizar, y consecuentemente, se notifique la disponibilidad del Local para ser ocupado por El concesionario mercantil en forma inmediata.

Se deja expresa constancia de que el concedente, EXPOGUAYAQUIL S.A., se compromete a realizar dicha entrega física dentro de un plazo de ciento ochenta días calendario, contados desde la fecha de suscripción del presente contrato.

Fenecido este período de ciento ochenta días, —denominado para los efectos del presente contrato— PLAZO ORDINARIO, y siempre que aún no hubiere sido entregado el Local de acuerdo a lo previsto en el presente documento, se abrirá el denominado PLAZO EXTRAORDINARIO, el cual tendrá una duración máxima de noventa días calendario adicionales. Por cada DÍA que transcurra dentro del PLAZO EXTRAORDINARIO sin que el Local sea puesto a disposición de El concesionario mercantil, EXPOGUAYAQUIL estará



obligada a reconocer y al efecto pagar a favor de ALICORP, por concepto de multa, el valor equivalente a UN DÍA del precio total mensual de la concesión y de la alícuota calculados según lo dispuesto en la Cláusula Cuarta de la Parte III de este contrato. Ante este evento, las partes convienen en que la multa, que por el atraso correspondería a favor de ALICORP, será cubierta por ésta mediante la compensación de los primeros pagos que deba realizar El concesionario mercantil al concedente por concepto del precio total mensual de la concesión y de la alícuota antes referidos, salvo lo previsto en el párrafo siguiente.



Si concluido el PLAZO EXTRAORDINARIO de noventa días, EXPOGUAYAQUIL, no hubiere entregado el Local a ALICORP, ésta tendrá el derecho a declarar unilateralmente la terminación inmediata del presente contrato, sin necesidad de ningún procedimiento legal o judicial, bastando para ello la notificación por escrito de esta decisión a El concedente, a quien a su vez, no le corresponderá ejercer acción alguna por este motivo; para lo cual, de conformidad con el artículo 11 del Código Civil, El concedente renuncia a iniciar cualquier acción legal o judicial contra El concesionario mercantil por este motivo. De darse este caso, y sin perjuicio de que ALICORP decidiera postergar su derecho de terminación unilateral, EXPOGUAYAQUIL quedará obligada a pagar a favor de ALICORP, en dinero, el valor total al que ascienda la multa referida en el párrafo anterior, esto es, el valor equivalente al precio total mensual fijado para la concesión y la alícuota, calculado por el período de noventa días, más el valor adicional de USD 8,000.00 por concepto de indemnización de daños y perjuicios.

CUARTA: PRECIO DE LA CONCESIÓN.-

Las partes de común acuerdo pactan libre y voluntariamente un precio de concesión, que se pagará mensualmente, de diez dólares Americanos (US \$10,00) por metro cuadrado en la duración del presente contrato, a partir del momento en que se realice la entrega física del local. Las partes igualmente declaran que este precio por metro cuadrado se incrementará anualmente, en igual porcentaje en que incremente la tasa de inflación promedio anual que determine la Reserva Federal del gobierno de los Estados Unidos de Norte América para el ejercicio económico cerrado al 31 de diciembre del año inmediato anterior; esta cifra no podrá ser nunca mayor al seis por ciento (6%) ni ser negativa.

Las partes de común acuerdo pactan así mismo, libre y voluntariamente un precio de alícuota de dos dólares americanos con diez centavos de dólar (US \$ 2,10) por metro cuadrado para el primer año, el cual se incrementará anualmente, a partir del mes de Abril de cada año, según el mecanismo anteriormente mencionado. Por este concepto, la concedente se obliga a prestar (por sí misma o a través de terceros) servicio de limpieza y mantenimiento ordinario del local objeto del presente contrato de acuerdo a lo indicado en el número 5.8. de la cláusula siguiente.

QUINTA: OBLIGACIONES DE LA CONCEDENTE.-

La concedente declara expresamente que, además de otras obligaciones que se asumen mediante este contrato de concesión mercantil, y sin perjuicio de que se puedan reiterar en ellas en esta cláusula, se compromete y obliga a:

5.1. Permitir y facilitar que El concesionario mercantil haga uso del local para que éste desarrolle las actividades que le son propias y que se aluden en este contrato de concesión mercantil, las veinticuatro horas del día, y los siete días de la semana.

5.2. Comunicar El concesionario mercantil, a más tardar en los quince días corridos desde que éste así se lo hubiere consultado, si autoriza o no las modificaciones en el local. En todo caso



[Handwritten signature]

EXPOGUAYAQUIL declara que su silencio, luego de transcurrido el lapso antes señalado, deberá ser considerado como aceptación expresa a lo solicitado por El concesionario mercantil.

5.3. Mantener las áreas de acceso y en cuanto fueren conceptualmente diferentes a las generales del Centro de Convenciones Simón Bolívar en buen estado y con características de presentación acordes con el propósito de un Centro de Convenciones.

5.4. Informar al concesionario, previo a la suscripción del presente contrato, del reglamento que se expida para uso y servicio de las áreas de acceso, generales y/o comunes, que incluya los horarios de atención, de limpieza, de mantenimiento, etc. Las modificaciones de dicho documento deberán ser notificados a El concesionario mercantil con una anticipación de por lo menos TREINTA días antes de su vigencia. Estas modificaciones no podrán alterar los horarios de atención de El concesionario mercantil, ni perjudicar a los clientes del mismo, ni su normal actividad comercial.

El concesionario mercantil tendrá derecho a opinar y hacer sugerencias a este documento por escrito, las mismas que serán contestadas por EXPOGUAYAQUIL en un plazo no mayor a quince días luego de ser recibidas.

Este reglamento no podrá alterar, de ninguna manera, los términos de este contrato y se referirá a cuestiones operativas del Centro de Convenciones Simón Bolívar.

5.5. Mantener abierto y operativo el Centro de Convenciones Simón Bolívar y su Centro Empresarial durante la vigencia de este contrato, así como seguir ejerciendo sus derechos como concesionario del mismo, para lo cual deberá cumplir con las disposiciones legales, reglamentarias y contractuales del caso.

Si por causas imputables al concedente, ALICORP se viere impedido el acceso al local objeto del presente contrato, o en general se vieren impedidas sus operaciones habituales, se aplicará contra el concedente la multa estipulada en cláusula tercera para el evento del PLAZO EXTRAORDINARIO de entrega del local. Las partes acuerdan que esta multa será cancelada de la misma manera que la estipulada en la mencionada cláusula, esto es: mediante la compensación de los primeros pagos que deba realizar El concesionario mercantil al concedente por concepto del precio total mensual de la concesión y de la alícuota una vez fenecido el impedimento.

5.6. Entregar el local objeto del presente contrato con los siguientes acabados:

Piso de porcelanato o si equivalente, paredes de bloques pintadas, tumbado falso tipo armstrong o Gypsum, acometida eléctrica, Aires Acondicionados y ductos principales de A/C, puertas de entrada al local, y dos baterías de baños, uno para hombre y otro para mujeres con un máximo de tres posiciones cada batería. (Se incluye anexo con descripciones generales)

5.7. A otorgar sin costo 25 tarjetas magnéticas para uso de El concesionario mercantil, que darán derecho a tener acceso 24 horas, 7 días a la semana, sin costo, al parqueadero asignado (25 parqueos).

5.8. A prestar, bajo su entera responsabilidad, el servicio de limpieza interna y mantenimiento ordinario del local concesionado, directamente o a través de terceros. Se deja expresa constancia de que no existirá ningún tipo de relación laboral ni relación de dependencia entre la concesionaria mercantil y las personas empleadas para la ejecución del servicio contemplado en la presente subcláusula, de modo que el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones



patronales que existieren a favor de las personas empleadas para la ejecución de este servicio serán de la exclusiva responsabilidad de la concedente, o de la empresa contratada por la concedente para la prestación de este servicio, de ser el caso.

5.9. Las demás contempladas en la ley.

SEXTA: OBLIGACIONES DEL CONCESIONARIO MERCANTIL.-

El concesionario mercantil declara expresamente que, además de otras obligaciones anteriormente aludidas, y sin perjuicio de que se puedan reiterar en ellas en esta cláusula, se compromete a cumplir las siguientes:



6.1. Presentar para la aprobación de la Concedente los planos de remodelación y/o adecuación del local, así como cualquier modificación que a dichos planos se quisieren realizar, oportunamente, en la forma señalada en este contrato.

6.2. Asumir, a su cuenta y riesgo, los costos de remodelación y adecuación del local, luego de haber sido recibido en las condiciones convenidas y según el plano aprobado que se anexa a este contrato con las modificaciones que se pudieren convenir a futuro.

6.3. Responsabilizarse por las obligaciones laborales para con los terceros que contrate para efectuar los trabajos de remodelación y adecuación del local, y obtener las autorizaciones legales y contractuales que sean necesarias para la ejecución de la obra.

6.4. Responder por daños ocasionados a la concedente o a terceros que le fueren legalmente imputables, de acuerdo con lo estipulado en el segundo inciso del acápite 2.4 de este contrato.

6.5. Cancelar puntualmente el precio y alicuota mensual acordado.

6.6. Finalizar las obras de adecuación y realizar la apertura del local en un tiempo no mayor a 60 días calendario luego de haber sido entregado el local

6.7. El destino exclusivo que le dará al local objeto del contrato de concesión mercantil será la operación regular de oficina, atención al cliente, y demás operaciones habituales del giro del negocio de la concesionaria mercantil.

6.8. Respetar los horarios y más disposiciones que consten en el reglamento que le sea debidamente notificado de acuerdo con lo previsto en el acápite 6.4 de este contrato.

6.9. Cumplir con todas las leyes, reglamentos y ordenanzas que le permitan mantener abierto al público las oficinas que se desea recibir el concesión mercantil, tales como, pero sin excluir otras, las que digan relación con impuestos, tasas y contribuciones a su cargo, requisitos mínimos de seguridad, prevención en caso de incendio.

6.10. A no realizar, una vez abierto el local, obras de ningún tipo que signifiquen una modificación de los diseños y planos previamente autorizados por Expoguayaquil, sin la autorización expresa de ésta.

6.11. Darle mantenimiento a las señales, anuncios publicitarios, identificaciones, ventanillas de atención al público y en general, mantener el local en las más óptima condiciones y en armonía con los atributos del Centro de Convenciones Simón Bolívar.



6.12. Entregar al concedente por concepto de depósito en garantía, el valor de dieciséis mil dólares americanos (US \$16000). El depósito se realizará en dos momentos: un 50% simultáneamente a la firma de este contrato, en virtud de lo cual el concedente declara en este mismo acto haber recibido a su entera satisfacción este valor (US \$8000); el restante 50% del depósito será abonado por El concesionario mercantil a la entrega física del local en los términos y condiciones de este contrato.



El depósito en garantía será restituído a favor de El concesionario mercantil una vez concluya la vigencia de este contrato, siempre que éste no mantenga a esa fecha, a favor del concedente, ninguna deuda nacida de este contrato de concesión mercantil.

No obstante lo anterior, si luego de que El concesionario mercantil realice la primera parte del depósito aludida en el primer párrafo de esta subcláusula, se verificare el evento de finalización del PLAZO EXTRAORDINARIO contemplado en la Cláusula Tercera de la Parte III de este contrato, el concedente quedará obligado a la restitución integral de los valores entregados por El concesionario mercantil según lo dispuesto en esta subcláusula. Se deja expresa constancia que el dinero restituído por este motivo no guarda relación alguna con las multas e indemnización contemplados en la Cláusula Tercera de la Parte III de este contrato, las cuales serán canceladas aparte, de acuerdo a las reglas señaladas en la mencionada cláusula, y de forma acumulativa.

6.13. A conservar con suma diligencia y a mantener en estado íntegro las oficinas objeto de la concesión mercantil.

SEPTIMA: DECLARACIONES GENERALES.-

7.1. Las partes manifiestan, dentro de la esfera de la libertad que reconoce la legislación ecuatoriana para obligarse y para renunciar derechos, que éste contrato es de concesión mercantil, pues, por una parte, se deriva del contrato de concesión mercantil celebrado entre Tagsa y Expoguayaquil aludido en el apartado primero, de la PARTE II, de este instrumento que conlleva la autorización y entrega que da Expoguayaquil, en calidad de concesionaria, para que El concesionario mercantil pueda utilizar, con amplitud y para los propósitos mercantiles designados en este contrato, el local comercial que desea utilizar, uso que naturalmente está enmarcado dentro del destino natural de un centro de convenciones, y de las actividades que se realizan destinadas a la generación de negocios, contratos entre comerciantes, recepción de potenciales clientes para establecer relaciones comerciales entre ellos, y otras actividades afines aún cuando no limitadas a las mismas.

Reconocen, también las partes, que este contrato no se refieren al uso de un local destinado en forma alguna para vivienda, o vivienda taller, o vivienda comercio, sino para fines estrictamente comerciales.

Con tales consideraciones, las partes declaran que este contrato no se encuentra regulado por la Ley de Inquilinato, y reconocen, por el contrario, que se trata de un contrato innominado de concesión mercantil y que se regula por sus propios términos, y por la intención de las partes a contratar, así como por todo aquello que se deriva de la naturaleza misma del contrato que celebran y que por la ley y la costumbre le corresponden, renunciando a cualquier acción contemplada en dicha Ley de Inquilinato para los arrendadores y arrendatarios.

R



Las partes le dan a la autoridad de sus voluntades el más amplio y categórico alcance, pues desean que ésta autonomía de la voluntad, que les lleva a celebrar este contrato, prevalezca sobre normas de esta naturaleza y que se aplican para otras circunstancias.

7.2. Las partes declaran que dentro del proyecto de remodelación y transformación del Centro de Convención Simón Bolívar, existe un espacio de 300m² (ANEXO 2) que se encuentra concesionado a favor de un tercero.

Las partes acuerdan que, en el evento de que el actual concesionario de este espacio lo desista por cualquier motivo, ALICORP tendrá la primera opción de recibir ese espacio en concesión. En tal evento, el nuevo espacio se considerará una ampliación del local descrito en el ANEXO 1, y por tal motivo, estará sujeto a las mismas condiciones y acuerdos que constan en este contrato, salvo en lo que respecta al precio de concesión, el cual será fijado a la fecha en que ALICORP ejerciere su derecho de preferencia, de acuerdo al precio de mercado en tal momento.

PARTE IV CLAUSULAS COMUNES

Las partes declaran que las siguientes cláusulas serán de aplicación común para los contratos que constan de las PARTES III y IV de este documento.

PRIMERA: IMPOSIBILIDAD DE CEDER O TRANSFERIR.

Las partes declaran que el presente contrato se celebra teniendo en cuenta, de manera muy especial, la calidad de los contratantes, de manera tal que declaran que éstos no podrán ceder, en forma total o parcial, los derechos que se originan por el presente contrato a no ser que medie la autorización expresa de la otra parte.

No está comprendido dentro de la limitación contemplada en este apartado las modificaciones que puedan producirse como resultado de fusión o escisión o cambio de denominación de las partes, etc., en cuyo caso bastará con notificar a la contraparte, salvo cuando la operación societaria implique un cambio sustancial en el accionariado de las partes de tal modo que el control de las decisiones de cualquiera de las partes pase definitivamente a terceros extraños. Verificado este último evento, en atención al carácter personalísimo de este contrato, la otra parte podrá declarar unilateralmente terminado el contrato sin que quepa acción alguna por este concepto a favor de la parte cuya operación societaria motivó la terminación.

SEGUNDA: RESPONSABILIDAD PATRONAL.-

Queda aclarado que EXPOGUAYAQUIL en ningún caso podrá ser considerada como responsable directo o indirecto de las obligaciones patronales para con el personal que El concesionario mercantil contrate para la remodelación y adecuación del local, para el mantenimiento y/o seguridad del local materia de la concesión, ni con aquellos que laboren para dicha entidad en dicho local. De igual forma queda aclarado que El concesionario mercantil no se responsabiliza, en ninguna forma por las obligaciones patronales que la concedente contraiga con el personal de mantenimiento y seguridad del Centro de Convenciones, o con el personal de Expoguaquil.

TERCERA: TERMINACIÓN ANTICIPADA DEL CONTRATO.



Página 8 de 10

3.1. El contrato contenido en este documento únicamente podrá darse por terminado en caso de existir mutuo acuerdo de las partes. En este evento, las partes resolverán los temas y condiciones en las que acordarán dicha terminación, salvo las causales de terminación las señaladas en la cláusula tercera de la Parte III y primera de la parte IV del presente documento.

No obstante lo anterior, si alguna de las partes insiste en terminar unilateralmente el contrato, hará cancelando previamente a la parte contraria una indemnización que asciende al precio total concesión mensual vigente al momento de la terminación unilateral anticipada, multiplicada por los meses restantes del contrato.



CUARTA: COMPROMISO ARBITRAL.-

Las partes de manera solemne declaran que cualquier controversia directa o indirecta que se origine de la interpretación y/o ejecución de las cláusulas que integran el presente contrato de concesión mercantil será sometida al conocimiento y resolución de un tribunal arbitral compuesto por tres árbitros de entre los calificados como tales por la Cámara de Comercio Ecuatoriana Americana de Guayaquil, tribunal que sustanciará la causa en derecho, de conformidad y en estricta aplicación de la Ley de Arbitraje y Mediación de la República del Ecuador.

El referido tribunal arbitral será integrado de la siguiente forma:

Un árbitro designado por EXPOGUAYAQUIL; otro árbitro designado por El concesionario mercantil y un tercer árbitro designado de común acuerdo por los dos árbitros elegidos por las partes. Si los árbitros en un plazo de diez días hábiles, contados desde la fecha de su elección, no designaren oficialmente o en todo caso, no llegaren a un acuerdo respecto del tercer miembro del tribunal arbitral, la Cámara de Comercio Ecuatoriana Americana de Guayaquil procederá a nombrarlo de entre sus miembros, designación que desde ya las partes aceptan.

En el evento de existir controversias en la interpretación o ejecución de ambos contratos, éstas serán manejadas de forma independiente, pero el Tribunal Arbitral que conoció la primera de las controversias deberá ordenar la acumulación del segundo proceso al primero a efectos de no dividir la continencia de la causa.

Las partes se someten al arbitraje en derecho antes referido y a la Ley de Arbitraje y Mediación, tanto para la sustanciación de la causa principal, como para la sustanciación de medidas y/o providencias cautelares y/o preventivas que se vinculen directamente con la materia del presente convenio, así como con obligaciones indirectas emanadas del presente contrato.

Las partes declaran solemnemente que se obligan a respetar y acatar el Laudo Arbitral y renuncian al ejercicio de recursos dilatorios (salvo el de nulidad debidamente motivado) ante la Justicia Ordinaria, tendentes a degenerar la institución arbitral y eludir el cumplimiento del Laudo.

El arbitraje será confidencial en todas sus partes.

La Legislación aplicable es la de la República del Ecuador.

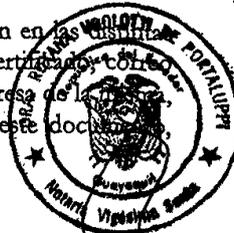
En virtud del sometimiento expreso de las partes a esta jurisdicción convencional de excepción, éstas renuncian fuero y domicilio.

Página 9 de 10



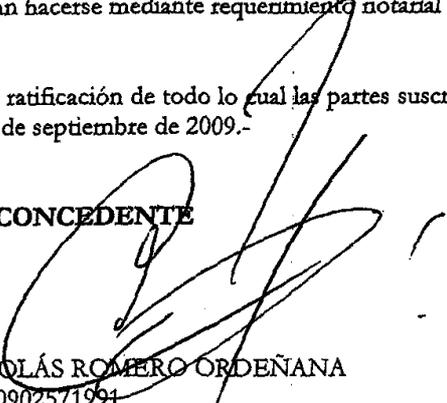
QUINTA: NOTIFICACIONES.-

Todas las notificaciones, avisos, noticias o comunicaciones a las que se refieren en los partes de este documentos, podrán hacerse vía fax, o por correo normal o certificado electrónico, o de cualquier forma que permita tener una constancia física e impresa a excepción de aquellas que, según lo acordado en las diferentes partes de este doc deban hacerse mediante requerimiento notarial o judicial.

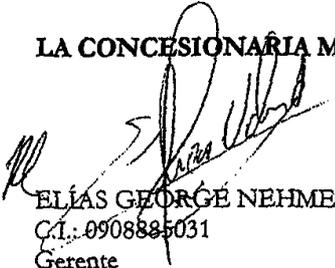


Para ratificación de todo lo cual las partes suscriben este contrato por triplicado a los 11 días del mes de septiembre de 2009.-

LA CONCEDENTE


NICOLÁS ROMERO ORDENANA
C.I: 0902571994
Gerente General
EXPOGUAYAQUIL S.A.
RUC: 0992496797001

LA CONCESIONARIA MERCANTIL


ELÍAS GEORGE NEHME ANTÓN
C.I.: 0908885031
Gerente
ALICORP ECUADOR S.A.
RUC: 1790720101001

ANEXO 1
ANEXO 2



ADENDUM

Consten por el presente documento el Adendum que se otorga al tenor siguiente:

CLÁUSULA PRIMERA: OTORGANTES

1.1.- Por una parte, el señor Nicolas Romero Ordeñana, por los derechos que representa en su calidad de apoderado de la compañía EXPOGUAYAQUIL, debidamente autorizado por el directorio de la compañía, parte a la que en adelante se la podrá denominar como EXPOGUAYAQUIL.

1.2.- Por otra parte, el señor Alfredo Baquerizo Amador, por los derechos que representa en su calidad de presidente de SALELGI S.A., parte en la que en adelante se la podrá denominar como SALELGI.

1.3.- Finalmente, el señor Elías George Nehme Antón, por los derechos que representa de la compañía ALICORP ECUADOR S.A., en su calidad de Gerente, parte a la que en adelante se la denominará como ALICORP.

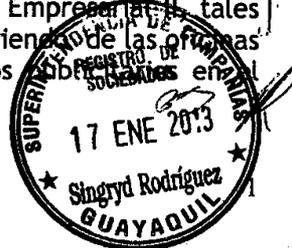
CLÁUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES GENERALES

2.1.- El 11 de septiembre del 2009, las compañías EXPOGUAYAQUIL, en calidad de concedente, y ALICORP, en calidad de concesionaria, suscribieron el contrato de Concesión Mercantil, mediante el cual EXPOGUAYAQUIL quedó obligada a entregar a ALICORP un local de 800 m2 en el edificio del Centro Empresarial (que iba a ser desarrollado dentro de lo que fuera el Terminal Simón Bolívar).

Por su parte, ALICORP se comprometió, en dicho contrato, a pagar a EXPOGUAYAQUIL un precio de concesión de US\$10,00 por metro cuadrado, precio que se incrementaría anualmente en la forma que se señala en la cláusula cuarta del citado Contrato de Concesión Mercantil.

2.2. Con fecha 6 de octubre del 2009, EXPOGUAYAQUIL, SALELGI, y la compañía CONSTRUCTORA CONALBA S.A., suscribieron el documento titulado "Convenio Innominado", en el cual las partes pactaron, entre otros acuerdos, que SALELGI invertiría en la edificación de un espacio de oficinas y locales comerciales en el Terminal Simón Bolívar, que se denominaría Centro Empresarial II.

Por su parte, EXPOGUAYAQUIL, entregaba a SALELGI el área en la que se levantaría el Centro Empresarial II, para que lo explote comercialmente, esto es, negociando la concesión de los locales que se habilitarán, y reteniendo SALELGI, en su beneficio, y por motivo de su inversión, el 75% de los ingresos que se perciba por la explotación comercial del Centro Empresarial II, tales como los correspondientes al precio de la concesión o arrendamiento de las oficinas y locales de dicho Centro, por negociación de espacios comerciales en el Centro Empresarial II, o cualquier otro.





la el Centro Empresarial II ya ha sido terminado, y la compañía ALICORP está operando en el local concesionado.

2.3. En la cláusula quinta, número 5.3, segundo párrafo, del Convenio Innominado, las partes de dicho contrato reconocieron y declararon su conformidad con el Contrato de Concesión suscrito entre EXPOGUAYAQUIL y ALICORP, comprometiéndose EXPOGUAYAQUIL a comunicar a ALICORP la autorización que ha dado a SALELGI para el cobro del precio pactado, lo que así se hizo, tal como así lo declaran las partes de este contrato. Además EXPOGUAYAQUIL se obligaba a entregar a SALELGI el 75% de los valores recibidos de ALICORP ECUADOR S.A. con ocasión de la celebración del contrato de concesión mencionado en el párrafo precedente.

En razón de este compromiso, EXPOGUAYAQUIL ha solicitado a ALICORP que pague directamente a SALELGI el precio de la concesión, a fin de cumplir con lo señalado en la cláusula tercera del Convenio Innominado.

TERCERA.-

Con fundamento en los antecedentes expuesto, las partes declaran:

3.1. ALICORP se da por notificada de la existencia del Convenio Innominado mencionado en los antecedentes de este contrato, y acepta las convenciones que en este Adéndum se mencionan.

3.2. A partir de la suscripción del presente Adéndum, ALICORP pagará el precio acordado en la cláusula Cuarta del Contrato de Concesión Mercantil, a la compañía SALELGI, previa la entrega de la correspondiente factura que para tal efecto emitirá SALELGI.

3.3. Por su parte, la compañía SALELGI, tal como así se lo ha pactado en las cláusulas Tercera y Cuarta No. 4.7 del Convenio Innominado, antes aludido, retendrá para sí el 75% del valor facturado a ALICORP, y entregará a EXPOGUAYAQUIL el 25% restante.

3.4. El presente documento constituye un Adéndum al Convenio Innominado, suscrito el 6 de octubre del 2009, y al Contrato de Concesión Mercantil, suscrito el 11 de septiembre del 2009, a los que se alude en los antecedentes.

CLÁUSULA CUARTA.-

En todo lo que no haya quedado modificado por el presente Adéndum, EXPOGUAYAQUIL y SALELGI ratifican en todas sus partes el Convenio Innominado, suscrito el 6 de octubre del 2009. Asimismo, EXPOGUAYAQUIL y ALICORP ratifican en todas las partes que no han sido modificadas por el presente Adendum, el Contrato de Concesión Mercantil, suscrito el 11 de septiembre del 2009, que se mantiene vigente.



CLAUSULA QUINTA.-

En caso de conflicto entre las partes, derivadas de la interpretación, cumplimiento o ejecución del presente documento, las partes libre y voluntariamente deciden someter sus controversias primeramente a un proceso de mediación obligatoria de conformidad con lo determinado en la ley de mediación y arbitraje. La Mediación se llevará a cabo en cualquier centro de mediación con sede en la ciudad de Quito o Guayaquil, a elección del actor.

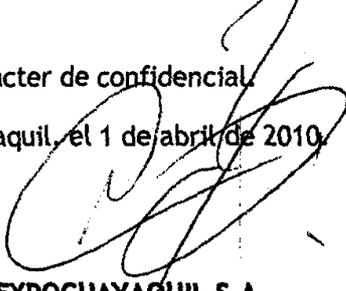
En caso de no llegar a un acuerdo en mediación, las partes se someterán a un proceso arbitral, administrado a través de cualquier centro de mediación y arbitraje con sede en la ciudad de Quito o Guayaquil, a elección del actor, de conformidad con lo determinado en la ley de la materia.

El Arbitraje será en derecho y por lo tanto los árbitros deberán ser abogados. Los árbitros serán tres con sus respectivos suplentes y serán designados de conformidad con lo que se determina en la ley de la materia.

Las partes de mutuo acuerdo dan la facultad a los árbitros para solicitar el auxilio de los funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos para la ejecución de las medidas cautelares que una de las partes solicite y que faculte la ley.

El proceso arbitral tendrá carácter de confidencial.

Firmado en la ciudad de Guayaquil, el 1 de abril de 2010.


**P.) EXPOGUAYAQUIL S.A.
NICOLÁS ROMERO ORDEÑANA**


**P.) SALELGI S.A.
ALFREDO BAQUERIZO AMADOR**


**P.) ALICORP ECUADOR S.A.
ELÍAS GEORGE NEHME ANTÓN**

De conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la vigente ley notarial, doy fe que la fotoscopia que consta de 12 fojas es exacta al documento que me fue exhibido.
Guayaquil, 7 DIC. 2010


Dra. Romana MgoLotti de Fortaluyra

