



Factura: 001-003-000001220



20200901081P00493

NOTARIO(A) PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20200901081P00493						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	22 DE JULIO DEL 2020, (16:22)						
OTORGANTES							
OTORGADO POR							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que le representa
Jurídica	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	REPRESENTAD O POR	RUC	0990215456001	ECUATORIANA	PRESIDENTE	CARLOS ARMANDO HENRIQUES AYCART
Jurídica	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	REPRESENTAD O POR	RUC	0992632771001	ECUATORIANA	GERENTE GENERAL	RAFAEL RAMON SANDOVAL VELA
A FAVOR DE							
Persona	Nombres/Razón social	Tipo interviniente	Documento de identidad	No. Identificación	Nacionalidad	Calidad	Persona que representa
UBICACIÓN							
Provincia		Cantón			Parroquia		
GUAYAS		GUAYAQUIL			XIMENA		
DESCRIPCIÓN DOCUMENTO:							
OBJETO/OBSERVACIONES:							
CUANTÍA DEL ACTO O CONTRATO:							
INDETERMINADA							

NOTARIO(A) PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL





No. ESCRITURA
CÓDIGO NUMÉRICO SECUENCIAL

20200901081P00493



1 **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UN**
2 **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE**
3 **FLUJOS Y ADHESIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO**
4 **MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO"**
5 **CUANTIA: INDETERMINADA.-**
6 **SE CONCEDIÓ: DOS COPIAS.-**

7 -----
8 En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas,
9 República del Ecuador, el día de hoy, veintidós de julio de dos
10 mil veinte, ante mí, Doctor **PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI**
11 **CARRASCO, Mgs. NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO** del
12 **Cantón Guayaquil**, comparecen con plena capacidad,
13 libertad y conocimiento, a la celebración de la presente
14 escritura: Por una parte: **A) La compañía CONSTRUCTORA**
15 **THALIA VICTORIA S.A.**, debidamente representada por su
16 Presidente, Ingeniero Carlos Armando Henriques Aycart, tal
17 como consta en el nombramiento que forma parte de este
18 instrumento, quien declara ser mayor de edad, de profesión
19 ingeniero, casado, domiciliado en el cantón Samborondón y de
20 tránsito por esta ciudad de Guayaquil; **B) La compañía ZION**
21 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**,
22 debidamente representada por su Gerente General y
23 representante legal, Rafael Sandoval Vela, quien declara ser
24 mayor de edad, de profesión abogado, divorciado, domiciliado
25 en esta ciudad de Guayaquil. Los comparecientes cuentan
26 con la capacidad civil y necesaria para celebrar toda clase
27 de actos o contratos, a quienes de conocerlos doy fe por
28 haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía.



1 autorizándome de conformidad con el artículo setenta y cinco
2 de la Ley Orgánica de Gestión de la Identidad y Datos Civiles,
3 a la obtención de su información en el Sistema Nacional de
4 Identificación Ciudadana de la Dirección del Registro Civil,
5 Identificación y Cedulación, a través del convenio suscrito con
6 esta Notaria, documento generado que se agregará como
7 habilitante. Bien instruidos en el objeto y resultados de esta
8 escritura pública, a la que proceden como queda indicado,
9 con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me
10 presentan la minuta que dice así: **SEÑOR NOTARIO:** En el
11 protocolo de escrituras públicas a su cargo sírvase otorgar una
12 por la cual conste la **CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO**
13 **MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN**
14 **denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO",**
15 la misma que se realiza al tenor de las siguientes cláusulas::
16 **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la
17 celebración de la presente escritura pública las siguientes
18 personas: **UNO.UNO)** La compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
19 **VICTORIA S.A.,** debidamente representada por su PRESIDENTE,
20 Ingeniero Carlos Armando Henriques Aycart, tal como consta en
21 el nombramiento que forma parte de este instrumento, parte a
22 la que, para los efectos del presente acto jurídico, podrá
23 denominarse como **"LA CONSTITUYENTE INICIAL"** y/o **"LA**
24 **BENEFICIARIA INICIAL". UNO.DOS)** La compañía **ZION**
25 **ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,**
26 debidamente representada por su Gerente General y
27 representante legal, Ab. Rafael Sandoval Vela, parte a la que
28 para los mismos efectos se denominará simplemente **"LA**



1 **FIDUCIARIA". ANTECEDENTES:** Es voluntad de "LA CONSTITUYENTE
2 INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL", constituir un fideicomiso
3 mercantil de administración de flujos y adhesión, con el objeto
4 de que "LA FIDUCIARIA", esto es, la compañía ZION
5 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., administre
6 el patrimonio autónomo del referido fideicomiso que tendrá
7 como objeto la administración de los "BIENES" consistentes en
8 dineros y/o títulos valores a ser aportados al patrimonio
9 autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los
10 que se aporten en el futuro por parte de "LA CONSTITUYENTE
11 INICIAL" y por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES",
12 estos últimos por las promesas de ventas de las "UNIDADES
13 INMOBILIARIAS", correspondientes a la Etapa I que se
14 denominará "ARIENZO" del Proyecto Inmobiliario "COSTASOL",
15 proyecto inmobiliario que comprendido en solares,
16 departamentos y/o villas; y, será ejecutado y promocionado
17 directamente por la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
18 **VICTORIA S.A.** Por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no
19 ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario.
20 **CLÁUSULA TERCERA. - DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA: TRES.**
21 **UNO) "EL FIDEICOMISO":** Es un patrimonio autónomo, regulado
22 por la legislación ecuatoriana, dotado de personalidad jurídica,
23 y que es representado por "LA FIDUCIARIA", y se constituye
24 mediante éste instrumento respondiendo exclusivamente al
25 objeto del mismo y se denominará "**FIDEICOMISO MERCANTIL**
26 **COSTASOL - ARIENZO**". **TRES.DOS) "LA FIDUCIARIA":** Es la
27 compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS
28 S.A., de nacionalidad ecuatoriana, constituida bajo las leyes de



1 la República del Ecuador, debidamente autorizada e inscrita en
2 el Catastro Público del Mercado de Valores de la
3 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. **TRES.TRES)**
4 **"LA CONSTITUYENTE INICIAL"**: Es la compañía **CONSTRUCTORA**
5 **THALIA VICTORIA S.A.** **TRES.CUATRO)** **"LA PROMITENTE**
6 **VENDEDORA"**: Es la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA**
7 **S.A.** por sus propios derechos o por los que represente de
8 terceras compañías. **TRES.CINCO)** **"LA BENEFICIARIA INICIAL"**: Es
9 la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** o la persona
10 natural o jurídica, a la que le ceda sus derechos fiduciarios de
11 **"BENEFICIARIA INICIAL"**. **TRES.SEIS)** **"EL (LOS) BENEFICIARIO (S)**
12 **ECONÓMICOS (S)"**: Es (son) toda(s) aquella(s) persona(s)
13 natural(es) y jurídica(s) que, a través de un contrato de Adhesión
14 y Aporte, adquiera (ren) la calidad de Constituyente(s)
15 Adherente(s) del **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL -**
16 **ARIENZO"**. **TRES.SIETE)** **"LOS BENEFICIARIOS"**: Se entenderá en
17 conjunto a **"LA BENEFICIARIA INICIAL"**, y a **"LOS BENEFICIARIOS**
18 **ECONÓMICOS"**. **TRES.OCHO)** **"EL (LOS) CONSTITUYENTE(S)**
19 **ADHERENTE(S)"**: Es (son) toda(s) aquella(s) persona(s) natural(es)
20 y jurídica(s) que, a través de un contrato de Adhesión y Aporte,
21 se adhiere (ren) y aporta (n) bienes en numerario al
22 **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO"**. **TRES.NUEVE)**
23 **"CONTRATO DE ADHESIÓN Y APORTE"**: Es el contrato mediante el
24 cual un tercero, llamado **"CONSTITUYENTE ADHERENTE"**, se
25 adhiere al fideicomiso con el fin de aportar bienes consistentes
26 en dinero, como producto de la suscripción de las escrituras
27 públicas de promesas de compraventa que celebre con la
28 compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, y ésta última



1 ejecutará la primera etapa que se denominará "ARIENZO" del
2 proyecto inmobiliario "COSTASOL" y a su vez, dicho
3 "CONSTITUYENTE ADHERENTE, en calidad de "PROMITENTE
4 COMPRADOR", recibirá mediante contrato de compraventa,
5 "LA UNIDAD INMOBILIARIA" a la que se obliga vender la
6 compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** por sus propios
7 derechos o por los que represente de terceras compañías, todo
8 de conformidad con el contrato de promesa de compraventa
9 que suscriban. Los bienes consistentes en dinero que aporte(n)
10 "EL (LOS) CONSTITUYENTE (S) ADHERENTE (S), se mantendrán en
11 el patrimonio del "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL -**
12 **ARIENZO**", hasta que la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
13 **VICTORIA S.A.** haya cumplido con el punto de equilibrio de la
14 primera etapa del proyecto inmobiliario denominado
15 "COSTASOL", y por lo tanto, "EL CONSTITUYENTE ADHERENTE" y/o
16 "EL BENEFICIARIO ECONÓMICO", mantendrá su derecho
17 fiduciario en el "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO**",
18 en proporción a lo que aporta, todo de conformidad con lo que
19 se estipule en el respectivo contrato de adhesión.- En el referido
20 contrato de adhesión se podrán establecer derechos y
21 obligaciones adicionales a los establecidos en el presente
22 contrato de constitución para "LOS CONSTITUYENTES
23 ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS". Una vez
24 que se haya obtenido el "punto de equilibrio" de la primera
25 etapa conforme a los parámetros determinados por la Junta
26 General de Accionistas de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
27 **VICTORIA S.A.**, "LA CONSTITUYENTE INICIAL" comunicará sobre el
28 particular a "LA FIDUCIARIA", para que ésta última en calidad



1 de representante legal del **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL**
2 **- ARIENZO"**, transfiera a **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**
3 todos los valores que haya recibido como aporte por parte de
4 **"LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES"**. En el evento de que no se
5 produzca la declaratoria del punto de equilibrio de la primera
6 etapa correspondiente del proyecto inmobiliario **"COSTASOL"**,
7 dentro del plazo correspondiente, o dentro de su prórroga, **"LA**
8 **FIDUCIARIA"**, irrevocablemente deberá restituir todos los aportes
9 que hubiere recibido por parte de **"LOS CONSTITUYENTES**
10 **ADHERENTES"**, con motivo de las escrituras públicas de promesas
11 de compraventa de **"LAS UNIDADES INMOBILIARIAS"**, suscritas
12 entre **"LOS PROMITENTES COMPRADORES"** y **"LA PROMITENTE**
13 **VENDEDORA"**, sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o
14 indemnización a favor de **"LOS PROMITENTES COMPRADORES"**,
15 por parte de **"EL FIDEICOMISO"**, o de **"LA FIDUCIARIA"**, ya que
16 el desarrollo y ejecución del **"PROYECTO INMOBILIARIO"** es
17 realizado directamente por la compañía **CONSTRUCTORA**
18 **THALIA VICTORIA S.A.**, por lo que se ratifica que ni **"EL**
19 **FIDEICOMISO"** ni **"LA FIDUCIARIA"** serán responsables por tales
20 hechos. Los aportes de **"LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES"**, con
21 motivo de la celebración de las reservas permitidas por la Ley, y
22 las escrituras públicas de promesas de compraventa, deberán
23 ser depositados en la cuenta corriente del **"FIDEICOMISO**
24 **MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO"**, y se mantendrán en dicha
25 cuenta hasta que se haya cumplido el ya mencionado punto
26 de equilibrio de la primera etapa. **TRES.DIEZ) "BIENES"**: Son los
27 bienes consistentes en dinero y/o títulos valores que se aportan
28 mediante el presente instrumento, o los que se aporten





1 posteriormente a este fideicomiso, ya sea por "LA
2 CONSTITUYENTE INICIAL" y/o por "LOS CONSTITUYENTES
3 ADHERENTES". **TRES. ONCE) "INSTRUCCIONES":** Son aquellos
4 requerimientos que recibe por escrito "LA FIDUCIARIA" por parte
5 de "LA BENEFICIARIA INICIAL" o quien ésta última designe
6 mediante instrumento privado, para tal efecto. **TRES.DOCE)**
7 **"PROYECTO INMOBILIARIO" y/o "COSTASOL":** Consiste en la
8 lotización y urbanización, construcción y venta de las "UNIDADES
9 INMOBILIARIAS", que se desarrollarán por etapas sobre el
10 "INMUEBLE", la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**
11 es quien desarrollará y ejecutará directamente dicho proyecto
12 inmobiliario, se establece que el presente FIDEICOMISO
13 MERCANTIL corresponderá a los FLUJOS de la primera etapa del
14 PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará "ARIENZO".
15 **TRES.TRECE) "UNIDADES INMOBILIARIAS":** Son las construcciones
16 con fines habitacionales que forman parte del "PROYECTO
17 INMOBILIARIO", libres de todas las áreas de uso público y
18 comunal, y de todas las instalaciones de servicios públicos que
19 conforman el proyecto. **TRES.CATORCE) "INMUEBLES":** Se
20 entenderá como tales a los siguientes bienes inmuebles
21 correspondientes a la primera etapa que se denominará
22 "ARIENZO" del PROYECTO INMOBILIARIO: **TRES.CATORCE.UNO)**
23 Solar DOS manzana OCHENTA Y OCHO (antes D) de la Lotización
24 Dos Llanos, parroquia Tarqui (antes Chongón), ubicada en el
25 kilómetro diecinueve y medio de la carretera Guayaquil Salinas,
26 signado con el código catastral NOVENTA Y SEIS - CERO CERO
27 OCHENTA Y OCHO - CERO CERO DOS (96-0088-002) de
28 propiedad de la compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA



1 S.A. cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Solar
2 número uno, con: cincuenta y cuatro metros; SUR: Solar número
3 tres, con: cincuenta y cuatro metros; ESTE: Terreno particular,
4 con: cien metros; OESTE: Calle pública, con: cien metros; y,
5 ÁREA: cinco mil metros cuadrados con cuatrocientos
6 decímetros cuadrados (5.400,00m²). **TRES.CATORCE.DOS)** Solar
7 TRES manzana OCHENTA Y OCHO (antes D) de la Lotización Dos
8 Llanos, parroquia Tarqui (antes Chongón), ubicada en el
9 kilómetro diecinueve y medio de la carretera Guayaquil Salinas,
10 signado con el código catastral NOVENTA Y SEIS – CERO CERO
11 OCHENTA Y OCHO – CERO CERO TRES (96-0088-003) de
12 propiedad de la compañía KARTEXA S.A. cuyos linderos y
13 dimensiones son los siguientes: NORTE: Solar número dos, con:
14 cincuenta y cuatro metros; SUR: Solar número cuatro, con:
15 cincuenta y cuatro metros; ESTE: Terreno particular, con: cien
16 metros; OESTE: Calle pública, con: cien metros; y, ÁREA: cinco
17 mil metros cuadrados con cuatrocientos decímetros cuadrados
18 (5.400,00m²). **TRES.CATORCE.TRES)** Solar CUATRO manzana
19 OCHENTA Y OCHO (antes D) de la Lotización Dos Llanos,
20 parroquia Tarqui (antes Chongón), ubicada en el kilómetro
21 diecinueve y medio de la carretera Guayaquil Salinas, signado
22 con el código catastral NOVENTA Y SEIS – CERO CERO OCHENTA
23 Y OCHO – CERO CERO CUATRO (96-0088-004) de propiedad de
24 la compañía KARTEXA S.A. cuyos linderos y dimensiones son los
25 siguientes: NORTE: Solar número tres, con: cincuenta y cuatro
26 metros; SUR: Solar número cinco, con: cincuenta y cuatro; ESTE:
27 Terreno particular, con: cien metros; OESTE: Calle pública, con:
28 cien metros; y, ÁREA: cinco mil metros cuadrados, con





1 cuatrocientos decímetros cuadrados (5.400,00m²).
2 **TRES.CATORCE.CUATRO)** Solar CINCO manzana OCHENTA Y
3 OCHO (antes D) de la Lotización Dos Llanos, parroquia Tarqui
4 (antes Chongón), ubicada en el kilómetro diecinueve y medio
5 de la carretera Guayaquil Salinas, signado con el código
6 catastral NOVENTA Y SEIS – CERO CERO OCHENTA Y OCHO –
7 CERO CERO CINCO (96-0088-005) de propiedad de la compañía
8 KARTEXA S.A. cuyos linderos y dimensiones son los siguientes:
9 NORTE: Solar número cuatro, con: cincuenta y cuatro metros;
10 SUR: Solar número seis, con: cincuenta y cuatro metros; ESTE:
11 Terreno particular, con: cien metros; OESTE: Calle pública, con:
12 cien metros; y, ÁREA: cinco mil metros cuadrados con
13 cuatrocientos decímetros cuadrados (5.400,00m²).
14 **TRES.CATORCE.CINCO)** Solar TRES manzana OCHENTA Y NUEVE
15 de la Lotización Dos Llanos, parroquia Tarqui, ubicada en el
16 kilómetro diecinueve y medio de la carretera Guayaquil Salinas,
17 signado con el código catastral NOVENTA Y SEIS – CERO CERO
18 OCHENTA Y NUEVE – CERO CERO TRES (96-0089-003) de
19 propiedad de la compañía KARTEXA S.A. cuyos linderos y
20 dimensiones son los siguientes: NORTE: Solar número dos, con:
21 ciento once metros; SUR: Solar número cuatro, con: ciento once
22 metros; ESTE: Calle interior, con: cien metros; OESTE: Terreno
23 vecino, con: cien metros; y, ÁREA: once mil cien metros
24 cuadrados (11.100,00m²). **TRES.CATORCE.SEIS)** Solar CUATRO
25 manzana OCHENTA Y NUEVE de la Lotización Dos Llanos,
26 parroquia Tarqui, ubicada en el kilómetro diecinueve y medio de
27 la carretera Guayaquil Salinas, signado con el código catastral
28 NOVENTA Y SEIS – CERO CERO OCHENTA Y NUEVE – CERO CERO



1 CUATRO (96-0089-004) de propiedad de la compañía KARTEXA
2 S.A. cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Solar
3 número tres, con: ciento once metros; SUR: Solar número cinco,
4 con: ciento once metros; ESTE: Calle interior, con: cien metros;
5 OESTE: Terreno vecino, con: cien metros; y, ÁREA: once mil cien
6 metros cuadrados (11.100,00m²). **TRES.CATORCE.SIETE)** Solar
7 CINCO manzana OCHENTA Y NUEVE de la Lotización Dos Llanos,
8 parroquia Tarqui, ubicada en el kilómetro diecinueve y medio de
9 la carretera Guayaquil Salinas, signado con el código catastral
10 NOVENTA Y SEIS – CERO CERO OCHENTA Y NUEVE – CERO CERO
11 CINCO (96-0089-005) de propiedad de la compañía KARTEXA
12 S.A. cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: NORTE: Solar
13 número cuatro, con: ciento once metros; SUR: Solar número seis,
14 con: ciento once metros; ESTE: Calle interior, con: cien metros;
15 OESTE: Terreno vecino, con: cien metros; y, ÁREA: once mil cien
16 metros cuadrados (11.100,00m²). La compañía **CONSTRUCTORA**
17 **THALIA VICTORIA S.A.** cuenta con las debidas autorizaciones de
18 la compañía KARTEXA S.A. para desarrollar y ejecutar
19 directamente el "PROYECTO INMOBILIARIO" sobre los
20 "INMUEBLES" de su propiedad de conformidad al poder general
21 otorgado mediante escritura pública el seis de mayo del dos mil
22 diecinueve ante la Notaría Quincuagésima Cuarta del cantón
23 Guayaquil, Abogada Paula Subía Pinto, poder que es
24 entregado a la FIDUCIARIA en acto separado a la celebración
25 del presente contrato. **TRES. QUINCE) "LOS PROMITENTES**
26 **COMPRADORES y/o "LOS CLIENTES":** Son las personas naturales o
27 jurídicas que prometen comprar las "UNIDADES INMOBILIARIAS"
28 del "PROYECTO INMOBILIARIO", para lo cual suscribirán



1 directamente las correspondientes escrituras públicas de
2 promesas de compraventa con la compañía **CONSTRUCTORA**
3 **THALIA VICTORIA S.A.**, y en dichos instrumentos públicos se
4 deberá establecer que simultáneamente a la suscripción de las
5 referidas promesas de compraventas, "LOS PROMITENTES
6 COMPRADORES", celebran un contrato de adhesión y aporte al
7 "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO", con la
8 finalidad de aportar bienes consistentes en dinero y/o títulos
9 valores que forman parte del precio de las "UNIDADES
10 INMOBILIARIAS" a las que se compromete a comprar a la
11 compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, con la
12 finalidad descrita en el numeral TRES.NUEVE de ésta cláusula.
13 **TRES.DIECISÉIS) "PUNTO DE EQUILIBRIO"**: Es el momento en el que
14 se obtenga los documentos técnicos y legales necesarios para
15 la primera etapa del "PROYECTO INMOBILIARIO", desarrollado y
16 ejecutado por la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA**
17 **S.A.** Los parámetros para la conformación del "PUNTO DE
18 EQUILIBRIO" de la primera etapa que se denominará "ARIENZO",
19 serán exclusivamente establecidos y aprobados por la Junta
20 General de Accionistas de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
21 **VICTORIA S.A.**, quien definirá su plazo de declaratoria, prórroga
22 y el plazo que tiene para comunicar por escrito a "LA
23 FIDUCIARIA". "LA CONSTITUYENTE INICIAL" deberá remitir a "LA
24 FIDUCIARIA" una copia certificada de la referida Acta de Junta
25 General de Accionistas en la que se declara el "PUNTO DE
26 EQUILIBRIO" de la primera etapa del "PROYECTO INMOBILIARIO",
27 junto con los documentos soporte que hayan servido para la
28 declaratoria mencionada. **TRES. DIECISIETE) "LA AUDITORA**



1 **EXTERNA**": Es la persona jurídica debidamente calificada e
2 inscrita en el Catastro Público de Mercado de Valores de la
3 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que será
4 contratada por el "FIDEICOMISO", previa instrucción de "LA
5 BENEFICIARIA INICIAL", quien será la encargada de la auditoría
6 externa del patrimonio autónomo. Las obligaciones de "LA
7 AUDITORA EXTERNA" y sus honorarios, serán establecidos en el
8 contrato que firmará con el "FIDEICOMISO". **TRES.DIECIOCHO)**
9 **CONSTITUYENTES**: Se entenderán como tales al CONSTITUYENTE
10 INICIAL y a los CONSTITUYENTES ADHERENTES. **TRES.DIECINUEVE)**
11 **TERMINOLOGÍA**: Los títulos de las cláusulas y artículos del
12 presente instrumento, se han puesto simplemente para facilidad
13 de lectura, mas no como medio de interpretación. La referencia
14 al singular incluye el plural y la referencia a un género incluye a
15 los otros dos. **CLÁUSULA CUARTA.- CONSTITUCIÓN DEL**
16 **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y**
17 **ADHESIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL -**
18 **ARIENZO**": Mediante el presente contrato de Fideicomiso
19 Mercantil de Administración de Flujos y Adhesión se constituye
20 un patrimonio autónomo e independiente, dotado de
21 personalidad jurídica, capaz de ejercer derechos y contraer
22 obligaciones a través de "LA FIDUCIARIA", dicho fideicomiso se
23 denominará "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO", y
24 estará afecto única y exclusivamente a la finalidad del presente
25 fideicomiso mercantil. El patrimonio autónomo está integrado
26 por los "BIENES" que son transferidos por este acto, los que sean
27 aportados posteriormente, ya sean por "LA CONSTITUYENTE
28 INICIAL" o por "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES". Las nuevas





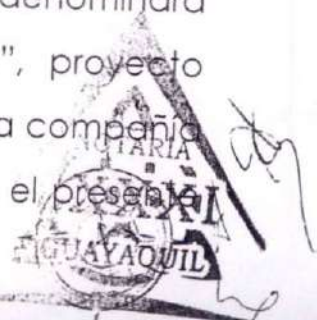
1 transferencias de dominio realizadas a título de fideicomiso
2 mercantil al patrimonio autónomo se efectuarán con las
3 solemnidades y en la forma prescrita por la Ley. **CLÁUSULA**
4 **QUINTA. - TRANSFERENCIA DE DOMINIO: CINCO. UNO)** "LA
5 CONSTITUYENTE INICIAL", entrega a título de fideicomiso
6 mercantil al patrimonio autónomo que se constituye por el
7 presente instrumento, la cantidad de mil dólares de los Estados
8 Unidos de América (USD\$1.000,00). **CINCO. DOS)** Los "BIENES"
9 que pasan a conformar el patrimonio autónomo se mantendrán
10 separados del resto de los activos de "LA FIDUCIARIA", no
11 forman parte de la garantía general de los acreedores de "LA
12 CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA BENEFICIARIA INICIAL", ni de
13 "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", ni de "LOS BENEFICIARIOS
14 ECONÓMICOS", ni de "LA FIDUCIARIA", sólo garantizan las
15 obligaciones contraídas en el cumplimiento del objeto del
16 "FIDEICOMISO". **CINCO. TRES)** La transferencia de bienes a título
17 de fideicomiso mercantil está exenta de todo tipo de impuestos,
18 tasas y contribuciones; por no ser onerosa ni gratuita no
19 constituye hecho generador para el nacimiento de
20 obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos previstos en las
21 leyes que gravan dichas transferencias. El patrimonio autónomo
22 del "FIDEICOMISO" no puede ser objeto de medidas o
23 providencias preventivas, ni embargo por deudas u
24 obligaciones de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA
25 BENEFICIARIA INICIAL", ni de "LOS CONSTITUYENTES
26 ADHERENTES", ni de "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", ni de
27 "LA FIDUCIARIA", y estará afecto única y exclusivamente a la
28 finalidad del presente fideicomiso mercantil. La transferencia de



1 los BIENES no implica la cesión a alguno de los comparecientes,
2 de alguna de las obligaciones propias de "LA CONSTITUYENTE
3 INICIAL", ni de "LA BENEFICIARIA INICIAL", ni de "LOS
4 CONSTITUYENTES ADHERENTES", ni de "LOS BENEFICIARIOS
5 ECONÓMICOS" ni de las obligaciones tributarias, laborales o de
6 cualquier otra índole propia de su giro de negocios.
7 **CINCO.CUATRO)** "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y "LOS
8 CONSTITUYENTES ADHERENTES" se compromete a aportar los
9 recursos necesarios para la finalidad del "FIDEICOMISO".
10 **CLÁUSULA SEXTA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:** "LA
11 CONSTITUYENTE INICIAL" declara bajo juramento que no está
12 incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas en el Libro
13 II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico Monetario y
14 Financiero; y, demás normas aplicables y que los BIENES que por
15 éste contrato se aporta a la constitución del "FIDEICOMISO",
16 tienen un origen lícito y en especial, no provienen de ninguna
17 actividad relacionada con el cultivo, fabricación,
18 almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias
19 estupefacientes o psicotrópicas, ni tampoco provienen del
20 lavado de activos ni financiamiento de delitos. En caso que se
21 inicien contra "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA
22 INICIAL" investigaciones relacionadas con las mencionadas
23 actividades, "LA FIDUCIARIA" puede proporcionar a las
24 autoridades competentes las informaciones de cualquier hecho
25 que conociere y pudiere perturbar la administración de los
26 "BIENES" fideicomitidos.- "LA CONSTITUYENTE INICIAL" declara
27 bajo juramento que los "BIENES" aportados al fideicomiso
28 mercantil han sido obtenidos legítimamente y que la



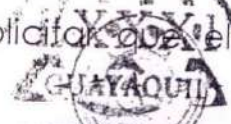
1 transferencia no tiene por objeto irrogar perjuicio a terceros, ni
2 que existe causa u objeto ilícito que haya motivado el presente
3 acto contractual, comprometiéndose además a dar aviso a "LA
4 FIDUCIARIA" de cualquier hecho que conociere y pudiere
5 perturbar la administración de los bienes y/o el cumplimiento del
6 objeto del fideicomiso.- "LA CONSTITUYENTE INICIAL" declara
7 que proporcionará toda la información que requiera "LA
8 FIDUCIARIA". Así mismo, autoriza para que, dentro de las normas
9 del sigilo bursátil y bancario efectúe todas las indagaciones que
10 razonablemente deba realizar para comprobar el origen de los
11 "BIENES" transferidos y para que ésta proporcione dicha
12 información al ente de control que la solicite y para que la
13 reporte a la Unidad de Análisis Financiero Económico dentro del
14 marco de la Ley. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- OBJETO DEL FIDEICOMISO:**
15 El presente contrato tiene como objeto la constitución de un
16 patrimonio autónomo que permita al "FIDEICOMISO" por la
17 interpuesta persona de "LA FIDUCIARIA" y como tal
18 Representante Legal, la administración de los "BIENES"
19 consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo
20 que se constituye mediante este instrumento, y los que se
21 aporten en el futuro, ya sea por parte de "LA CONSTITUYENTE
22 INICIAL" y/o por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES",
23 éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la Ley, y
24 las promesas de ventas de las "UNIDADES INMOBILIARIAS",
25 correspondientes a la primera etapa que se denominará
26 "ARIENZO" del Proyecto Inmobiliario "COSTASOL", proyecto
27 inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía
28 **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** Por lo tanto, el presente



1 fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho
2 proyecto inmobiliario. El manejo de los recursos del
3 "FIDEICOMISO", será realizado conforme a las instrucciones que
4 consta en el presente instrumento, así como las instrucciones
5 que imparta "LA BENEFICIARIA INICIAL", dichas instrucciones
6 serán comunicadas por escrito a "LA FIDUCIARIA". Las
7 instrucciones son dadas por "LA BENEFICIARIA INICIAL" o por la
8 (s) persona (s), que mediante comunicación escrita se designe
9 para hacerlo. **CLÁUSULA OCTAVA.- INSTRUCCIONES:-** Para que
10 el objeto del "FIDEICOMISO" pueda ser realizado, "LA
11 CONSTITUYENTE INICIAL" instruye y autoriza irrevocablemente a
12 "LA FIDUCIARIA", para que en su calidad de representante legal
13 del "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO", realice las
14 siguientes gestiones: **OCHO.UNO)** Recibir instrucciones por
15 escrito de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" o de la persona natural o
16 jurídica que mediante carta de instrucción se designe para
17 hacerlo. "LA FIDUCIARIA", deberá realizar todas las gestiones
18 necesarias para cumplir con las instrucciones especificadas en
19 este instrumento o aquellas posteriores que imparta "LA
20 CONSTITUYENTE INICIAL". **OCHO.DOS)** Administrar los bienes que
21 conforman o los que llegasen a conformar el patrimonio
22 autónomo, recibir los aportes de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", y
23 de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", e incorporarlos al
24 Patrimonio Autónomo. **OCHO.TRES)** Recibir de "LA
25 CONSTITUYENTE INICIAL", la certificación correspondiente de
26 que la Junta General de Accionistas de la compañía
27 **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, ha declarado el punto
28 de equilibrio a la primera etapa del "PROYECTO INMOBILIARIO"



1 de conformidad con lo establecido en la cláusula tres punto
2 dieciséis del presente contrato, así como también recibirá los
3 respectivos documentos de soporte para dicha declaratoria.
4 Mientras no se comuniqué y demuestre a "LA FIDUCIARIA", que
5 se ha cumplido con el "PUNTO DE EQUILIBRIO", los aportes
6 entregados por "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", no podrán
7 ser transferidos a "LA CONSTITUYENTE INICIAL" para el desarrollo
8 del "PROYECTO INMOBILIARIO" y deberán mantenerse invertidos
9 en certificados de depósito a plazo en la institución financiera
10 que el CONSTITUYENTE INICIAL instruya a la FIDUCIARIA. Los
11 parámetros para la conformación del "PUNTO DE EQUILIBRIO",
12 serán establecidos y aprobados por la Junta General de
13 Accionistas de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA**
14 **S.A.**, quien exclusivamente definirá su plazo de declaratoria,
15 prórroga y el plazo que tiene para comunicar por escrito a "LA
16 FIDUCIARIA". **OCHO. TRES. UNO)** De producirse el punto de
17 equilibrio de la primera etapa del proyecto inmobiliario
18 "COSTASOL", LA FIDUCIARIA en calidad de representante legal
19 del "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO", deberá
20 transferir a **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** total o
21 parcialmente los valores que haya recibido como aporte por
22 parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", y sus rendimientos,
23 si los hubiere; al CONSTITUYENTE INICIAL, BENEFICIARIA INICIAL del
24 FIDEICOMISO. **OCHO.TRES.DOS)** De declararse el punto de
25 equilibrio de la primera etapa correspondiente, el
26 CONSTITUYENTE INICIAL tendrá la facultad de (i) solicitar la
27 devolución total o parcial de los recursos aportados más sus
28 rendimientos, en caso de que existan o (ii) solicitar que el



1 FIDEICOMISO efectúe los pagos a los proveedores y/o
2 contratistas del proyecto inmobiliario COSTASOL, conforme las
3 instrucciones que reciba por parte del CONSTITUYENTE INICIAL.
4 Para lo cual la FIDUCIARIA podrá solicitar la documentación de
5 soporte que considere correspondiente, tales como, contratos
6 comerciales, política de conozca su cliente, copia de facturas,
7 autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de proyecto, entre
8 otros. **OCHO.TRES. TRES)** De no producirse la declaratoria del
9 punto de equilibrio de la primera etapa correspondiente al
10 proyecto inmobiliario "COSTASOL", dentro del plazo
11 correspondiente, o dentro de su prórroga, "LA FIDUCIARIA",
12 irrevocablemente deberá restituir todos los aportes que hubiere
13 recibido por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", con
14 motivo de las escrituras públicas de promesas de compraventa
15 de "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS", suscritas entre "LOS
16 PROMITENTES COMPRADORES" y "LA PROMITENTE VENDEDORA",
17 sin ningún tipo de responsabilidad, de interés o indemnización a
18 favor de "LOS PROMITENTES COMPRADORES", por parte de "EL
19 FIDEICOMISO", o de "LA FIDUCIARIA". Los rendimientos de los
20 recursos dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso
21 de que existan, serán entregados a la BENEFICIARIA INICIAL.
22 **OCHO.CUATRO)** Contratar a nombre y en representación del
23 "FIDEICOMISO", con cargo al Patrimonio Autónomo, y previa a
24 la instrucción de "LA BENEFICIARIA INICIAL" a "LA AUDITORA
25 EXTERNA" del "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO".
26 Los honorarios, obligaciones y funciones de "LA AUDITORÍA
27 EXTERNA", serán las que se establezcan en el contrato que
28 firmará con el "FIDEICOMISO". **OCHO.CINCO)** Suscribir los



1 contratos de adhesión y aporte con "LOS CONSTITUYENTES
2 ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", con
3 motivo de la celebración de las escrituras pública de promesas
4 de compraventas de "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS" que
5 suscribirán "LOS PROMITENTES COMPRADORES" con "LA
6 PROMITENTE VENDEDORA". **OCHO.SEIS)** Recibir mediante aporte
7 a título de fideicomiso mercantil, "BIENES" consistentes en dinero
8 y/o títulos valores por parte de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o
9 de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES". **OCHO. SIETE)** Registrar
10 contablemente, los bienes aportados, así como los que se
11 aporten posteriormente. **OCHO.OCHO)** Ejercer todas las
12 acciones y derechos inherentes a la calidad de representante
13 legal del fideicomiso mercantil propietario de los "BIENES"
14 transferidos, y de los que se transfieran a futuro, ajustándose
15 exclusivamente a los lineamientos y obligaciones determinados
16 en el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico
17 Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.
18 **OCHO.NUEVE)** Elaborar una rendición de cuentas con
19 periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al
20 CONSTITUYENTE INICIAL de forma física y de forma digital a los
21 CONSTITUYENTES ADHERENTES mediante la visualización de ésta
22 en el portal web de la FIDUCIARIA, dentro de los treinta días
23 calendarios posteriores al cierre del período anual al que se
24 refiere dicha rendición de cuentas. **OCHO.DIEZ)** Ejecutar todos
25 los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos necesarios para
26 el cumplimiento del objeto FIDEICOMISO e instrucciones
27 impartidas por el CONSTITUYENTE INICIAL; así como aquellos
28 necesarios para efectuar la terminación y liquidación del

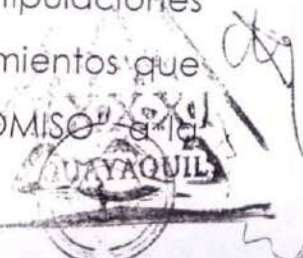


1 FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las causales
2 de terminación estipuladas en este contrato. **OCHO.ONCE)**
3 **INFORME DE GESTIÓN:** Remitir al CONSTITUYENTE INICIAL, con una
4 periodicidad mensual, dentro de los primeros quince días de
5 cada mes, un informe de gestión fiduciaria respecto al registro
6 contable de los BIENES entregados por parte de los
7 CONSTITUYENTES ADHERENTES, así como de las adhesiones que
8 se hubiesen efectuado en el mes inmediato anterior a la
9 elaboración de dicho informe. **CLÁUSULA NOVENA.- DERECHOS**
10 **Y OBLIGACIONES DE LA CONSTITUYENTE INICIAL Y DE LOS**
11 **CONSTITUYENTES ADHERENTES:** Son derechos y obligaciones de
12 "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y de "LOS CONSTITUYENTES
13 ADHERENTES" los siguientes: **NUEVE.UNO) DERECHOS: NUEVE.**
14 **UNO.UNO)** Exigir a "LA FIDUCIARIA" el cumplimiento de las
15 finalidades establecidas en éste contrato. **NUEVE.UNO.DOS)**
16 Exigir las acciones de responsabilidad civil o penal a que hubiere
17 lugar, en contra de "LA FIDUCIARIA" por dolo, culpa leve en el
18 desempeño de sus funciones. **NUEVE.UNO.TRES)** Exigir a "LA
19 FIDUCIARIA" la rendición comprobada de cuentas de la
20 administración, el estado de resultados con periodicidad
21 ANUAL, la rendición final de cuentas del presente fideicomiso a
22 la liquidación del mismo. **NUEVE.UNO.CUATRO)** Exigir a "LA
23 FIDUCIARIA" que cumpla con las instrucciones que constan en
24 el presente contrato, en especial, las determinadas en la
25 cláusula octava del mismo. **NUEVE.UNO.CINCO)** Exigir a "LA
26 FIDUCIARIA" que lleve una contabilidad separada del negocio
27 fiduciario. **NUEVE.UNO.SEIS)** Solicitar toda la información que
28 requiera sobre la administración fiduciaria; relativa a los estados

7



1 financieros y el detalle de los activos que componen el
2 fideicomiso. **NUEVE.UNO.SIETE)** Efectuar a su costo directamente
3 o a través de firmas de auditores externos, cuantas inspecciones
4 y controles considere necesarios, a los archivos y documentos
5 que tengan relación con el presente contrato y que se
6 encuentren en poder de "LA FIDUCIARIA", que le permitan
7 establecer si "LA FIDUCIARIA" está ejecutando adecuadamente
8 las instrucciones impartidas en éste contrato. **NUEVE.UNO.OCHO)**
9 Los derechos de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o "LOS
10 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", corresponden a los "BIENES"
11 consistentes en dinero y/o títulos valores que aportan al
12 fideicomiso, y que se mantendrán en el patrimonio autónomo
13 hasta que se declare el punto de equilibrio de las etapas
14 correspondientes al "PROYECTO INMOBILIARIO", por lo que
15 desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente a "LA
16 FIDUCIARIA" para que dichos aportes sean transferidos a "LA
17 CONSTITUYENTE INICIAL", una vez que se declare el punto de
18 equilibrio de cada etapa. La administración de "LA FIDUCIARIA"
19 se realizará en base a las instrucciones que constan en el
20 presente contrato, las instrucciones que otorgue "LA
21 BENEFICIARIA INICIAL", y las instrucciones que consten en los
22 respectivos contratos de aporte y adhesión por parte de "LOS
23 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS
24 ECONÓMICOS". **NUEVE.UNO.NUEVE)** Las demás estipuladas en
25 la Ley y en el presente contrato. **NUEVE.DOS) OBLIGACIONES:**
26 **NUEVE.DOS. UNO)** Cumplir con las obligaciones y estipulaciones
27 de éste instrumento. Cumplir con todos los requerimientos que
28 "LA FIDUCIARIA" le realice a nombre del "FIDEICOMISO" a la



1 brevedad posible. **NUEVE.DOS.DOS)** Notificar a "LA FIDUCIARIA"
2 de cualquier cambio que se produjere en la información que
3 fuere proporcionada con ocasión de la suscripción del presente
4 instrumento, así como notificar cualquier cambio de dirección,
5 teléfonos, etc. **NUEVE.DOS.TRES)** Suscribir todos los documentos
6 públicos y privados necesarios para el cumplimiento del objeto
7 del "FIDEICOMISO". **NUEVE.DOS. CUATRO)** "LA CONSTITUYENTE
8 INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL" pagará a "LA
9 FIDUCIARIA" los honorarios correspondientes, asimismo, serán de
10 cuenta "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA
11 INICIAL", los impuestos, los gastos de transferencia de los activos
12 y demás que se ocasionaren en la instrumentación,
13 administración y liquidación del presente contrato. En el evento
14 de que "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA
15 INICIAL" no paguen los honorarios y gastos descritos en este
16 numeral, lo realizarán "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o
17 "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS". **NUEVE.DOS.CINCO)** Será
18 obligación de los CONSTITUYENTES realizar el correcto registro
19 contable de los BIENES que aporta por este acto para la
20 constitución del patrimonio autónomo del presente
21 FIDEICOMISO. **NUEVE.DOS.SEIS)** Las demás estipuladas en la Ley
22 y en el presente contrato. En los correspondientes contratos de
23 adhesión y aporte se podrán establecer derechos y
24 obligaciones adicionales a los establecidos en el presente
25 contrato de constitución para "LOS CONSTITUYENTES
26 ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS".
27 **CLÁUSULA DÉCIMA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA**
28 **BENEFICIARIA INICIAL Y DE LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS:**



1 Son derechos y obligaciones de "LA BENEFICIARIA INICIAL" y de
2 "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", los siguientes: **DIEZ.UNO)**
3 **DERECHOS DE "LA BENEFICIARIA INICIAL" Y DE "LOS**
4 **BENEFICIARIOS ECONÓMICOS": DIEZ.UNO.UNO)** Exigir a "LA
5 FIDUCIARIA" el cumplimiento de las finalidades establecidas en
6 este contrato. **DIEZ.UNO.DOS)** Exigir las acciones de
7 responsabilidad civil o penal a que hubiere lugar, en contra de
8 "LA FIDUCIARIA" por dolo, culpa leve en el desempeño de sus
9 funciones. **DIEZ.UNO.TRES)** Exigir a "LA FIDUCIARIA" la rendición
10 comprobada de cuentas de la administración, el estado de
11 resultados con periodicidad ANUAL, y la rendición final de
12 cuentas del presente fideicomiso a la liquidación del mismo.
13 **DIEZ.UNO.CUATRO)** Exigir a "LA FIDUCIARIA" que cumpla con las
14 instrucciones que constan en el presente contrato, en especial,
15 las determinadas en la cláusula octava del mismo, y las demás
16 instrucciones que imparta "LA BENEFICIARIA INICIAL". **DIEZ.**
17 **UNO.CINCO)** Exigir a "LA FIDUCIARIA" que lleve una contabilidad
18 separada del negocio fiduciario. **DIEZ.UNO.SEIS)** Solicitar toda la
19 información que requiera sobre la administración fiduciaria;
20 relativa a los estados financieros y el detalle de los activos que
21 componen el fideicomiso. **DIEZ.UNO. SIETE)** Efectuar a su costo
22 directamente o a través de firmas de auditores externos,
23 cuantas inspecciones y controles considere necesarios, a los
24 archivos y documentos que tengan relación con el presente
25 contrato y que se encuentren en poder de "LA FIDUCIARIA", que
26 le permitan establecer si "LA FIDUCIARIA" está ejecutando
27 adecuadamente las instrucciones impartidas en éste contrato.
28 **DIEZ.UNO.OCHO)** Solamente "LA BENEFICIARIA INICIAL"



1 solicitar la sustitución de "LA FIDUCIARIA" por las causales
2 previstas en la Ley y el contrato, así como en los casos de dolo
3 o culpa leve en los que haya incurrido "LA FIDUCIARIA"
4 conforme conste de sentencia ejecutoriada o laudo arbitral, y,
5 en el caso de disolución o liquidación de "LA FIDUCIARIA".
6 **DIEZ.UNO.NUEVE)** Solicitar a "LA FIDUCIARIA" la restitución de
7 "BIENES" a favor de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", o de "LOS
8 CONSTITUYENTES ADHERENTES", con motivo de la administración
9 de flujos para el proyecto inmobiliario que desarrollará "LA
10 CONSTITUYENTE INICIAL". **DIEZ.UNO.DIEZ)** Los demás
11 determinadas en la Ley, reglamentos y el presente contrato.
12 **DIEZ.DOS) OBLIGACIONES DE "LA BENEFICIARIA INICIAL" Y DE**
13 **"LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS": DIEZ.DOS.UNO)** Cumplir
14 con las estipulaciones de éste instrumento. Cumplir con todos los
15 requerimientos que "LA FIDUCIARIA" le realice a nombre del
16 "FIDEICOMISO" a la brevedad posible. **DIEZ.DOS.DOS)** Notificar a
17 "LA FIDUCIARIA" de cualquier cambio que se produjere en la
18 información que fuere proporcionada con ocasión de la
19 suscripción del presente instrumento, así como notificar
20 cualquier cambio de dirección, teléfonos, etc.- **DIEZ.DOS.TRES)**
21 "LA BENEFICIARIA INICIAL", será la única autorizada para dar
22 instrucciones a "LA FIDUCIARIA" sobre la forma y modo de
23 administrar el "FIDEICOMISO". **DIEZ.DOS.CUATRO)** Suscribir todos
24 los documentos públicos y privados necesarios para el
25 cumplimiento del objeto del "FIDEICOMISO". **DIEZ.DOS.CINCO)**
26 Ejercer todas las acciones necesarias para la protección y
27 mantenimiento de los BIENES que se transfieren y que transferirán
28 al "FIDEICOMISO". **DIEZ.DOS.SEIS)** Proveer a "LA FIDUCIARIA" los

44



1 valores requeridos para su defensa, en caso de que fuere
2 demandada y/o enjuiciada directa o indirectamente por su
3 participación en el presente contrato o cuando se viere
4 obligada a demandar, siempre y cuando no hubiere fondos
5 para ello en el patrimonio autónomo. **DIEZ.DOS. SIETE)** Prestar a
6 "LA FIDUCIARIA" toda la colaboración que fuera necesaria para
7 el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en el
8 presente contrato. **DIEZ.DOS.OCHO)** Notificar a "LA FIDUCIARIA"
9 de cualquier acción de hecho o de derecho que terceras
10 personas estén intentando contra los "BIENES" aportados al
11 patrimonio autónomo. **DIEZ.DOS.NUEVE)** Pagar a "LA
12 FIDUCIARIA" los honorarios correspondientes y cumplir con las
13 demás obligaciones constantes de éste instrumento. Asimismo,
14 son de cuenta de "LA BENEFICIARIA", los impuestos, los gastos de
15 transferencia de los activos y demás que se ocasionaren en la
16 instrumentación, administración y liquidación del presente
17 contrato. **DIEZ.DOS.DIEZ)** Las demás establecidas en la Ley,
18 reglamentos y el presente contrato. En los correspondientes
19 contratos de adhesión y aporte se podrán establecer derechos
20 y obligaciones adicionales a los establecidos en el presente
21 contrato de constitución para "LOS CONSTITUYENTES
22 ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS".
23 **CLÁUSULA UNDÉCIMA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE "LA**
24 **FIDUCIARIA":** Son derechos y obligaciones de "LA FIDUCIARIA":
25 **ONCE. UNO.- DERECHOS: ONCE.UNO.UNO)** Recibir de "LA
26 CONSTITUYENTE INICIAL" o de "LA BENEFICIARIA INICIAL" las
27 sumas de dinero a que tenga derecho por concepto de
28 honorarios dentro de los cinco primeros días de cada mes de

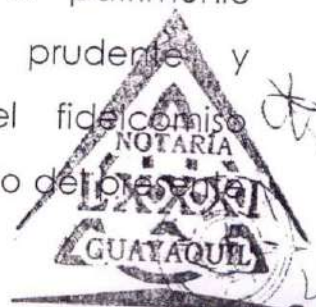


1 acuerdo a lo pactado y en el mismo lapso de cinco días, recibir
2 los fondos que requiera para gastos del fideicomiso o, en caso
3 de existir, el reembolso de valores pagados por ella. Desde ya,
4 queda autorizada "LA FIDUCIARIA" a cobrar directamente sus
5 honorarios del patrimonio autónomo. **ONCE.UNO.DOS)** Exigir a
6 "LA CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL", a
7 "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS BENEFICIARIOS
8 ECONÓMICOS" la colaboración requerida para llevar a cabo su
9 cometido y el cumplimiento de todas las obligaciones que
10 adquieren en el presente instrumento. **ONCE.UNO.TRES)**
11 Renunciar a sus funciones por las causales establecidas en la Ley
12 y en el presente contrato. Por mutuo acuerdo entre las partes,
13 "LA FIDUCIARIA" podrá renunciar a sus funciones, de
14 conformidad con lo establecido en el último inciso del artículo
15 ciento treinta y uno del Libro II Ley de Mercado de Valores del
16 Código Orgánico Monetario y Financiero para lo cual NO
17 requerirá autorización de la Superintendencia de Compañías,
18 Valores y Seguros. **ONCE.UNO.CUATRO)** Exigir a "LA
19 CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL", a "LOS
20 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS BENEFICIARIOS
21 ECONÓMICOS" los fondos requeridos para la defensa de "LA
22 FIDUCIARIA" en caso de que fuere demandada y/o enjuiciada,
23 directa o indirectamente, con motivo de su participación en el
24 presente instrumento. Desde ya "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o
25 "LA BENEFICIARIA INICIAL", "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES"
26 y "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" autorizan a "LA
27 FIDUCIARIA" a contratar abogados, instituir procuradores
28 judiciales para su defensa y cubrir los gastos que genere la





1 misma, con los fondos del patrimonio autónomo o, en caso de
2 no haberlos, con los que le proporcionare "LA CONSTITUYENTE
3 INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL".- Para emprender las
4 acciones en su defensa, de acuerdo a lo determinado en este
5 numeral, "LA FIDUCIARIA" no requerirá de ninguna autorización
6 adicional ni de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA
7 BENEFICIARIA INICIAL", ni de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES"
8 ni de "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS". **ONCE. UNO. CINCO)**
9 Los demás determinados en la Ley, reglamentos y el presente
10 contrato. **ONCE. DOS) OBLIGACIONES: ONCE. DOS. UNO)**
11 Administrar dentro de los términos de éste contrato, los recursos
12 financieros que conforman el Patrimonio Autónomo, a fin de
13 cumplir con el objeto determinado en el presente instrumento y
14 con las instrucciones que se determinan en la cláusula octava
15 precedente. **ONCE. DOS. DOS)** Cumplir con las instrucciones
16 determinadas en éste contrato y con las que posteriormente
17 imparta "LA BENEFICIARIA INICIAL" o quien haya sido facultado,
18 mediante documento privado para tal efecto, de tal manera
19 que no sea la falta de una instrucción expresa, la que impida el
20 cumplimiento del objeto o finalidad del presente contrato.
21 **ONCE. DOS. TRES)** A petición escrita de "LA BENEFICIARIA INICIAL"
22 o quien haya sido facultado para tal efecto, liquidar este
23 fideicomiso mercantil y transferir o restituir a "LA CONSTITUYENTE
24 INICIAL" o a "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", según
25 corresponda, los "BIENES" que conforman el patrimonio
26 autónomo. **ONCE. DOS. CUATRO)** Administrar prudente y
27 diligentemente el patrimonio autónomo del fideicomiso
28 mercantil, en atención al cumplimiento del objeto del presente

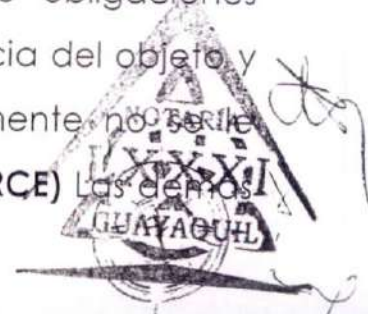


1 contrato. La obligación de administrar el fideicomiso es una
2 obligación de medio y no de resultado, con deberes y
3 responsabilidades fiduciarias. **ONCE.DOS.CINCO)** Cuidar,
4 conservar, proteger y defender el (los) BIEN (ES) que integran el
5 fideicomiso mercantil. **ONCE.DOS.SEIS)** Dar cuenta de su gestión
6 a "LA CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL", a
7 "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS BENEFICIARIOS
8 ECONÓMICOS" mediante el envío de rendiciones de cuentas
9 ANUALES en la forma establecida en las Leyes y reglamentos
10 correspondientes. **ONCE.DOS.SIETE)** Ejercer la representación
11 legal del fideicomiso en los términos y condiciones del presente
12 contrato y a su mejor juicio ejercitar los derechos, prerrogativas,
13 acciones de cobro y facultades que conforme a la Ley y al
14 presente contrato corresponden a los propietarios de los bienes
15 transferidos a título de fideicomiso mercantil. **ONCE.DOS.OCHO)**
16 Conservar todos los documentos que prueben el cumplimiento
17 de su gestión hasta la liquidación del contrato de fideicomiso.
18 **ONCE.DOS.NUEVE)** Mantener el (los) BIEN (ES) fideicomitados
19 separados de los demás bienes de "LA FIDUCIARIA" y de los otros
20 fideicomisos que administrare, llevando para el efecto
21 contabilidad separada e independiente; en consecuencia, "LA
22 FIDUCIARIA" no podrá considerar como suyos, ni emplear en sus
23 propios negocios los activos recibidos para el fideicomiso, ni los
24 rendimientos derivados de éste. **ONCE.DOS.DIEZ)** "LA
25 FIDUCIARIA" llevará por separado la contabilidad del
26 FIDEICOMISO considerándolo como un patrimonio
27 independiente, función que contempla la preparación de un
28 balance de situación, estado de ingresos y egresos y cambios





1 en activos netos. La contabilidad se llevará de acuerdo a los
2 principios de contabilidad generalmente aceptados.
3 **ONCE.DOS.ONCE)** Guardar el sigilo y la reserva que la
4 representación legal del fideicomiso mercantil y la Ley exigen.
5 **ONCE.DOS.DOCE)** Comunicar inmediatamente a "LA
6 CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL", a "LOS
7 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS BENEFICIARIOS
8 ECONÓMICOS" sobre cualquier hecho o información relevante
9 relacionada al fideicomiso mercantil, desde el momento en que
10 tal hecho ocurre o desde que tuviera información al respecto.
11 **ONCE.DOS.TRECE)** Cumplir con el pago de los impuestos y demás
12 gravámenes en que se incurra con ocasión del
13 perfeccionamiento, desarrollo y liquidación de este contrato,
14 siempre y cuando "LA CONSTITUYENTE INICIAL", o "LA
15 BENEFICIARIA INICIAL", o "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" o
16 "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" les proporcionare los
17 fondos para hacerlo. "LA FIDUCIARIA" tendrá acción de
18 repetición contra el patrimonio autónomo y contra "LA
19 CONSTITUYENTE INICIAL", "LA BENEFICIARIA INICIAL", "LOS
20 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y "LOS BENEFICIARIOS
21 ECONÓMICOS" para el reembolso de las sumas que llegare a
22 pagar con sus propios recursos por impuestos a cargo del
23 patrimonio autónomo que administra. Queda aceptado por las
24 partes que, en ningún caso, "LA FIDUCIARIA" será responsable
25 de realizar pagos del fideicomiso, incluyendo obligaciones
26 tributarias a favor del Estado como consecuencia del objeto y
27 desarrollo del presente fideicomiso, si previamente no se le
28 entregan los fondos para ello. **ONCE.DOS.CATORCE)** Las demás



1 establecidas por la Ley, los reglamentos y el presente contrato.

2 **CLÁUSULA DUODÉCIMA. - GASTOS DEL FIDEICOMISO:** Se

3 consideran gastos a cargo del fideicomiso los siguientes:

4 **DOCE.UNO)** Los honorarios y gastos en que se incurra para la

5 defensa de los intereses del "FIDEICOMISO" cuando las

6 circunstancias así lo exijan, de conformidad con lo previsto en el

7 presente contrato. **DOCE.DOS)** Los impuestos y demás costos y

8 gastos en que se incurra con ocasión del perfeccionamiento,

9 desarrollo y liquidación de éste contrato. Los honorarios de "LA

10 FIDUCIARIA" será responsabilidad de "LA CONSTITUYENTE

11 INICIAL" y de "LA BENEFICIARIA INICIAL", sin embargo de lo

12 anterior, desde ya "LA CONSTITUYENTE INICIAL", "LA

13 BENEFICIARIA INICIAL", "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y

14 "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" autorizan

15 irrevocablemente a "LA FIDUCIARIA" a cobrar directamente sus

16 honorarios del patrimonio autónomo. También será

17 responsabilidad de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", de "LA

18 BENEFICIARIA INICIAL", de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y

19 de "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", sufragar todos los

20 costos y gastos vinculados con la constitución, administración y

21 liquidación del presente contrato, así como los gastos de

22 transferencia de los activos y demás que se ocasionaren en

23 dicho evento, a terceros, o por la constitución de nuevos

24 fideicomisos, siempre y cuando no hubieren fondos para ello en

25 el patrimonio autónomo. En caso de haberlos, "LA FIDUCIARIA"

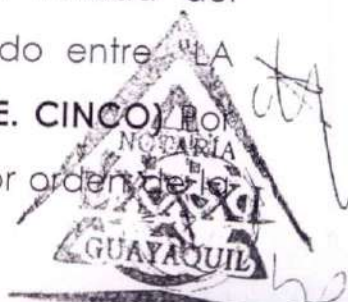
26 queda expresamente autorizada irrevocablemente para cubrir

27 los gastos y honorarios determinados en esta cláusula, con

28 dichos fondos. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD**



1 **DE LA FIDUCIARIA:** Las obligaciones de "LA FIDUCIARIA" son de
2 medio y no de resultado y en tal virtud, responderá de cualquier
3 pérdida que fuere ocasionada por su culpa, dolo o negligencia
4 en el manejo y atención del patrimonio autónomo. La
5 responsabilidad de "LA FIDUCIARIA" está limitada a la atención
6 y ejecución de las órdenes o instrucciones contenidas en éste
7 contrato y a las que imparta posteriormente "LA BENEFICIARIA
8 INICIAL" o quien haya sido facultado para tal efecto. No
9 obstante que las obligaciones de "LA FIDUCIARIA" respecto de
10 la finalidad son de medio, ésta debe asumir las obligaciones de
11 resultado que devienen de sus labores administrativas, tales
12 como rendir cuentas de su gestión, exigir a "LA CONSTITUYENTE
13 INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL", a "LOS CONSTITUYENTES
14 ADHERENTES" y a "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", el
15 cumplimiento de sus obligaciones y celebrar los contratos que
16 por su administración debe cumplir. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA.**
17 **- DURACIÓN:** El presente contrato tendrá el plazo requerido para
18 el cumplimiento total y cabal de su objeto y de las instrucciones
19 impartidas en el mismo, sin que pueda exceder del máximo
20 fijado en la Ley. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA. - CAUSALES DE**
21 **TERMINACIÓN:** El presente contrato terminará cuando se
22 verifique cualquiera de los siguientes hechos: **QUINCE.UNO)** Por
23 cumplimiento de su objeto. **QUINCE.DOS)** Por imposibilidad de
24 cumplir el objeto del contrato. **QUINCE.TRES)** Por sentencia
25 ejecutoriada o laudo arbitral que declara la nulidad del
26 presente contrato. **QUINCE.CUATRO)** Por acuerdo entre "LA
27 FIDUCIARIA" y "LA BENEFICIARIA INICIAL". **QUINCE. CINCO)** Por
28 las demás causales determinadas por la ley o por orden de la

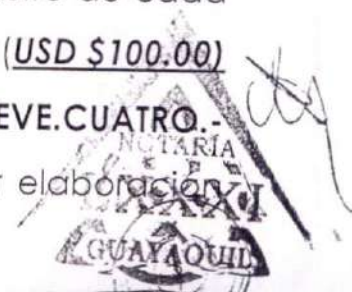


1 autoridad competente. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA. - CAUSALES**
2 **DE SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA:** Son causales de sustitución de
3 la administración fiduciaria: **DIECISÉIS.UNO)** La comprobación
4 judicial de que "LA FIDUCIARIA" ha incurrido en culpa leve en el
5 desempeño de sus funciones con respecto al fideicomiso
6 mercantil que administra. **DIECISÉIS.DOS)** Cuando "LA
7 FIDUCIARIA" no cumpla adecuadamente las instrucciones
8 impartidas en el presente contrato. **DIECISÉIS.TRES)** La liquidación
9 de "LA FIDUCIARIA". **DIECISÉIS.CUATRO)** Las demás establecidas
10 por la Ley. **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA.- RENUNCIA DE LA**
11 **FIDUCIARIA:** De conformidad con lo previsto en el último inciso
12 del artículo ciento treinta y uno del Libro II Ley de Mercado de
13 Valores del Código Orgánico Monetario y Financiero, las partes
14 convienen que "LA FIDUCIARIA" podrá renunciar a sus funciones,
15 sin necesidad de autorización de la Superintendencia de
16 Compañías, Valores y Seguros, de no haber sido cancelados sus
17 honorarios por más de dos meses consecutivos o por
18 cualesquiera otra de las causales previstas en la Ley,
19 reglamentos y el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA.**
20 **- PROCEDIMIENTO PARA LA SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA:** "LA
21 FIDUCIARIA", en caso de suscitarse las causales, determinadas
22 en la cláusula décima sexta de éste contrato, será notificada,
23 por escrito, por "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o por la "LA
24 BENEFICIARIA INICIAL". "LA FIDUCIARIA" presentará sus
25 descargos, en un plazo máximo de quince días de recibida la
26 notificación. Si no lo hiciere o si los descargos fueren insuficientes,
27 las partes se someterán al arbitraje determinado en la cláusula
28 vigésima séptima de éste contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA.**





- 1 - **HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA:** "LA CONSTITUYENTE INICIAL"
2 y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL" pagarán a "LA FIDUCIARIA" por
3 sus servicios los siguientes honorarios: **DIECINUEVE.UNO.-**
4 **HONORARIOS POR LA CONSTITUCIÓN Y ESTRUCTURACIÓN DEL**
5 **FIDEICOMISO:** Por la constitución y estructuración del
6 fideicomiso, la Fiduciaria cobrará un honorario de DOS MIL
7 DOLARES AMERICANOS (USD \$2.000,00) más IVA. Este honorario
8 incluye la coordinación de las escrituras públicas ante el Notario
9 correspondiente, así como el proceso inscripción en el Catastro
10 Público de Mercado de Valores, pero no los gastos que
11 acarreen tales actos. Este honorario a la presente fecha se
12 encuentra cancelado. **DIECINUEVE.DOS. - HONORARIO DE**
13 **ADMINISTRACIÓN:** Hasta que el constituyente decrete el punto
14 de equilibrio de cualquiera de sus etapas, la Fiduciaria cobrará
15 un honorario mensual de QUINIENTOS DOLARES AMERICANOS
16 (USD \$500,00) más IVA, el cual deberá ser pagado al inicio de
17 cada mes durante la administración del fideicomiso y hasta el
18 último mes de administración del FIDEICOMISO previo la
19 liquidación del mismo. **DIECINUEVE.TRES. - CESIONES DE**
20 **DERECHOS:** En caso de solicitarse, la fiduciaria cobrará por la
21 elaboración del correspondiente contrato de cesión de
22 derechos fiduciarios y registro de cada cesión, un honorario de
23 CIENTO CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS (USD \$150.00) más
24 el impuesto el valor agregado (IVA). Por la revisión de los
25 contratos de cesión de derechos fiduciarios y registro de cada
26 cesión, un honorario CIEN DÓLARES AMERICANOS (USD \$100.00)
27 más el impuesto el valor agregado (IVA). **DIECINUEVE.CUATRO.-**
28 **HONORARIOS POR CONTRATOS DE ADHESIÓN:** Por elaboración



1 y/o revisión de los correspondientes contratos de adhesión y
2 aporte adicional y por la revisión de la documentación de cada
3 constituyente adherente, la suma de OCHENTA DÓLARES
4 AMERICANOS (USD 80,00) por cada uno de tales actos, dichos
5 honorarios serán pagados directamente por parte del
6 CONSTITUYENTE. En el caso, que "EL CONSTITUYENTE ADHERENTE"
7 presente la documentación para la revisión de "LA FIDUCIARIA"
8 pero no llegará a suscribir contrato de adhesión, y/o aporte y/o
9 promesa de compraventa, el costo de la revisión de dicha
10 documentación será de VEINTICINCO DÓLARES AMERICANOS
11 (USD \$ 25,00). Por la terminación de los contratos de adhesión de
12 los constituyentes adherentes, la suma de SETENTA Y CINCO
13 DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 75,00) por cada uno de tales
14 actos, dichos honorarios serán pagados directamente por parte
15 del LA CONSTITUYENTE. **DIECINUEVE.CINCO.- HONORARIOS POR**
16 **LA ELABORACIÓN Y/O REVISIÓN DE CONTRATOS ACCESORIOS:**
17 Por la elaboración de contratos de Restitución Fiduciaria,
18 Dación en Pago, entre otros, relacionados al objeto del
19 FIDEICOMISO, la fiduciaria cobrará un honorario de DOSCIENTOS
20 CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS (USD \$250,00) más IVA, y por
21 la revisión de éste tipo de contratos la FIDUCIARIA cobrará un
22 honorario de CIENTO CINCUENTA DÓLARES AMERICANOS (USD
23 \$150,00) más IVA. Se deja expresa constancia que los honorarios
24 por la revisión de los contratos de promesa de compraventa que
25 acompañan a los convenios de adhesión, se encuentran
26 inmersos en los honorarios mencionados en el numeral que
27 antecede. **DIECINUEVE.SEIS. - HONORARIOS POR REFORMAS:** Por
28 reformas parciales al contrato, la Fiduciaria cobrará un



1 honorario de CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD
2 \$400,00) más IVA y por reformas integrales un honorario de
3 OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 800,00) más IVA.
4 **DIECINUEVE.SIETE.- HONORARIOS DE LIQUIDACIÓN:** Por la
5 terminación y liquidación del fideicomiso, la Fiduciaria cobrará
6 un honorario de MIL DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD
7 \$1.200,00) más IVA. **DIECINUEVE.OCHO.- HONORARIOS DE**
8 **SUSTITUCIÓN:** Por sustitución fiduciaria, una penalidad
9 consistente en CUATRO MIL DÓLARES AMERICANOS (USD
10 \$4.000,00) más IVA. **DIECINUEVE.NUEVE - HONORARIOS POR LA**
11 **ELABORACIÓN DE CONTRATOS DE COMPRAVENTA:** Por la
12 elaboración de contratos de compraventa la fiduciaria cobrará
13 un honorario de CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$
14 400,00) más IVA. A estos honorarios se le debe agregar el
15 Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), y no incluye los gastos
16 notariales o de registro, que deberán cancelados por parte de
17 "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL". Los
18 honorarios estipulados en ésta cláusula se podrán incrementarse
19 previo acuerdo entre los comparecientes, sin necesidad de que
20 se reforme el presente instrumento público. "LA BENEFICIARIA
21 INICIAL", se obliga para con "LA FIDUCIARIA" a pagar los
22 honorarios mediante cheque o transferencia a la cuenta
23 bancaria que para el efecto determine "LA FIDUCIARIA",
24 siempre y cuando no hubiere fondos para ello en el patrimonio
25 autónomo, ya que de haberlo, "LA FIDUCIARIA" queda desde
26 ya autorizada para cobrar sus honorarios de los fondos del
27 "FIDEICOMISO". Los honorarios pactados en la presente cláusula
28 se cancelarán en Dólares de los Estados Unidos de América.

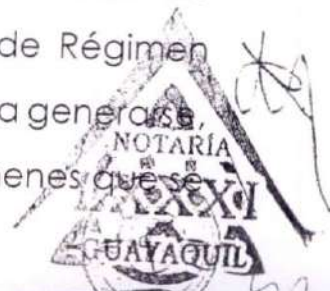


1 importar la moneda de curso legal en el Ecuador.
2 Adicionalmente, los honorarios mencionados anteriormente no
3 contienen el Impuesto al Valor Agregado IVA. **CLÁUSULA**
4 **VIGÉSIMA.- PROCEDIMIENTO PARA REFORMAR EL FIDEICOMISO:**
5 Para reformar el presente contrato, "LA BENEFICIARIA INICIAL"
6 deberá instruir por escrito a "LA FIDUCIARIA", su intención de
7 reformar el "FIDEICOMISO", para lo cual, deberán suscribir la
8 correspondiente escritura pública de reforma, exclusivamente
9 "LA FIDUCIARIA" en calidad de representante legal del
10 "FIDEICOMISO", y "LA BENEFICIARIA INICIAL". **CLÁUSULA**
11 **VIGÉSIMA PRIMERA.- PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL**
12 **FIDEICOMISO:** En los casos de terminación de este contrato por
13 agotamiento del objeto o por cualquier otra causa legal o
14 contractual, para la liquidación del fideicomiso se observarán
15 las siguientes reglas: **VEINTIUNO.UNO)** "LA FIDUCIARIA" citará por
16 escrito a "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y a "LA BENEFICIARIA
17 INICIAL", a la celebración de un acta de liquidación de
18 Fideicomiso, la misma que a su suscripción, y para todos los
19 efectos legales se considerará como liquidación del fideicomiso,
20 sin perjuicio de que posteriormente los contratantes deberán
21 suscribir la respectiva escritura pública de liquidación y
22 terminación del contrato. **VEINTIUNO.DOS)** Todas las
23 obligaciones derivadas de los gastos a cargo del fideicomiso,
24 pendientes de pago y que no pudieren cancelarse con los
25 recursos del mismo, así como las obligaciones y las deudas se
26 trasladarán de pleno derecho a "LA BENEFICIARIA INICIAL".
27 **VEINTIUNO.TRES)** En la liquidación del fideicomiso se observará el
28 siguiente orden de prelación para la atención de pagos, gastos,





1 restitución o transferencia de bienes: En primer lugar los tributos
2 originados por el "FIDEICOMISO"; en segundo lugar los
3 honorarios de "LA FIDUCIARIA", en tercer lugar, las pérdidas del
4 fideicomiso; cuarto lugar, los gastos y obligaciones en favor de
5 terceros si los hubiere, y por último, la restitución del remanente
6 a "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o la transferencia de bienes a
7 "LA CONSTITUYENTE INICIAL" o a "LA BENEFICIARIA INICIAL" o a
8 "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" o a "LOS BENEFICIARIOS
9 ECONÓMICOS", según corresponda. **CLÁUSULA VIGÉSIMA**
10 **SEGUNDA.- NATURALEZA JURÍDICA:** El presente contrato es un
11 contrato de fideicomiso mercantil de administración de flujos
12 regulado por el Libro II Ley de Mercado de Valores del Código
13 Orgánico Monetario y Financiero, su Reglamento, la
14 Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y
15 Regulación Monetaria y Financiera, la Superintendencia de
16 Compañías, Valores y Seguros, y demás disposiciones aplicables
17 a la materia.- En ningún caso será "LA FIDUCIARIA" responsable
18 por los perjuicios que pueda sufrir las partes a causa de
19 modificaciones legales o en el cumplimiento de las instrucciones
20 impartidas, ya que actuará de conformidad con las
21 disposiciones tributarias pertinentes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA**
22 **TERCERA. - TRIBUTOS:** El patrimonio del FIDEICOMISO MERCANTIL
23 no ejercerá actividades empresariales, por lo tanto, no será
24 sujeto pasivo del impuesto a la renta, por lo que presentará una
25 declaración informativa al Servicio de Rentas Internas de
26 conformidad con las normas vigentes de la Ley de Régimen
27 Tributario Interno. Los impuestos que pudiesen llegar a generarse,
28 sean estos directos o indirectos, tasas y más gravámenes, que se



1 causen como consecuencia del presente contrato, serán
2 pagados por "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA
3 INICIAL", directamente o a través del Fideicomiso, para lo cual
4 deberán instruir y proveer a "LA FIDUCIARIA" para hacerlo, por
5 cuanto "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y "LA BENEFICIARIA INICIAL"
6 serán las únicas responsables del pago de los mismos ante el
7 ente respectivo. Las partes acuerdan de manera expresa y
8 voluntaria, que en el evento de que el presente fideicomiso
9 mercantil genere beneficios o rendimientos, y éstos sean
10 repartidos a favor de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA
11 BENEFICIARIA INICIAL", el FIDEICOMISO sólo hará una
12 declaración informativa, de conformidad a lo dispuesto en el
13 Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario
14 Interno. **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA. - AUTORIZACIÓN:** Los
15 otorgantes de este instrumento, autorizan a la ZION
16 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A a obtener las
17 anotaciones marginales e inscripción en los registros que fueren
18 necesarios. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. - EXCLUSIÓN DE
19 RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS,
20 VALORES Y SEGUROS:** Las partes comparecientes dejan
21 constancia de forma expresa que la suscripción del presente
22 contrato de fideicomiso mercantil, no implica por parte de la
23 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ni de los
24 miembros de la Junta de Política y Regulación Monetaria y
25 Financiera, responsabilidad alguna ni garantía sobre el
26 cumplimiento de los objetivos del presente contrato. **CLÁUSULA
27 VIGÉSIMA SEXTA. - DOCUMENTOS HABILITANTES:** Son
28 documentos habilitantes de ésta escritura pública:





1 **VEINTISÉIS.UNO)** Las copias de las cédulas de ciudadanía y
2 copias de los certificados de votación de los representantes de
3 las personas jurídicas comparecientes. **VEINTISÉIS. DOS)** Las
4 copias de los nombramientos de los representantes de las
5 personas jurídicas comparecientes. **VEINTISÉIS. TRES)** Las copias
6 de los registros único de contribuyentes de las personas jurídicas
7 comparecientes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉPTIMA.- CONVENIO**
8 **ARBITRAL:** Las partes acuerdan someter las controversias
9 derivadas de este contrato, inclusive las relacionadas con su
10 interpretación, cumplimiento, validez o terminación, a la
11 resolución de un Tribunal de Arbitraje que se sujetará a lo
12 dispuesto en la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del
13 Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de
14 Guayaquil y las siguientes normas: **VEINTISIETE.UNO)** El Tribunal
15 Arbitral estará integrado por tres árbitros. **VEINTISIETE.DOS)** Los
16 árbitros serán seleccionados de conformidad con las reglas del
17 Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de
18 Guayaquil y fallará conforme a derecho. **VEINTISIETE.TRES)** Las
19 partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar
20 el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no
21 interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral.
22 **VEINTISIETE.CUATRO)** Para la ejecución de las medidas
23 cautelares el Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el
24 auxilio de los funcionarios públicos, judiciales policiales y
25 administrativos, sin que sea necesario recurrir a Juez ordinario
26 alguno; y. **VEINTISIETE.CINCO)** El lugar del arbitraje será el Centro
27 de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de
28 Guayaquil. **CLÁUSULA VIGÉSIMA OCTAVA. - DIRECCIONES:**



1 partes determinan como domicilio, las siguientes direcciones:
2 **VEINTIOCHO. UNO) "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA**
3 **BENEFICIARIA INICIAL": Dirección:** Alborada Octava etapa
4 Edificio Solbanco Tercer Piso Oficina Trescientos Dos; **Teléfono:**
5 cero cuatro dos siete tres doscientos veintidós; **E-mail:**
6 mrobalino@thaliavictoria.com.ec; **Persona de contacto:**
7 Michelle Robalino Ronquillo. **VEINTIOCHO. DOS) "LA FIDUCIARIA"**
8 **y "EL FIDEICOMISO": Dirección:** Parque Empresarial Colon,
9 Edificio Corporativo Cuatro Piso Dos, Oficina Doscientos Uno,
10 cantón Guayaquil – Ecuador, **Teléfono:** cero cuatro dos uno tres
11 seis siete seis cero, **E – mail:** negociosfid@zion.com.ec, **Persona**
12 **de contacto:** **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- DE LAS**
13 **NOTIFICACIONES:** Si alguna de las partes modificare las
14 direcciones electrónicas o físicas para recibir notificaciones, lo
15 deberá comunicar por escrito a las otras, dentro de los cinco (5)
16 días subsiguientes al cambio; de lo contrario se entenderá
17 válidamente notificada la correspondencia remitida a la
18 dirección anterior. Las comunicaciones dirigidas por las partes a
19 LA FIDUCIARIA deberán estar suscritas por sus representantes
20 legales o por las personas autorizadas por ellos, de acuerdo con
21 la comunicación mediante la cual se haya informado
22 previamente sobre tal circunstancia a LA FIDUCIARIA. En caso
23 de no lograr efectuar la entrega a cualquiera de las partes de
24 cualquier tipo de comunicación, éstas desde ya autorizan a la
25 FIDUCIARIA a que realicen la publicación de comunicaciones,
26 notificaciones, rendiciones de cuenta y otros en su página web
27 en la dirección electrónica www.zion.com.ec. **CLÁUSULA**
28 **TRIGÉSIMA.- NULIDAD PARCIAL:** Si una o más disposiciones de





1 este contrato se llegase a declarar inválida, ilegal o inejecutable
2 en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las
3 partes, dicha nulidad, ilegalidad o inejecutabilidad, no deberá
4 ni podrá ser reputada por ninguna de las partes como que
5 nulita, o torna ilegal o inejecutable el resto del contrato que hoy
6 suscriben. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA PRIMERA: SANEAMIENTO,**
7 **CUSTODIA Y TENENCIA.-** La CONSTITUYENTE INICIAL declara que
8 los bienes que se transferirán a este patrimonio autónomo
9 estarán libres de todo gravamen y limitación al dominio. La
10 CONSTITUYENTE INICIAL se obliga al saneamiento de Ley de los
11 bienes transferidos, y responderán frente a la FIDUCIARIA y/o
12 terceros por la titularidad del dominio y posesión de los mismos,
13 por lo cual, deberán indemnizar los perjuicios que se llegaren a
14 causar a la FIDUCIARIA y/o a terceros. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA**
15 **SEGUNDA.- ENAJENACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS:** Los
16 derechos fiduciarios no serán ni podrán ser considerados como
17 valores en los términos establecidos en el Libro II Ley de Mercado
18 de Valores, del Código Orgánico Monetario y Financiero;
19 Codificación de Resoluciones de la Junta Política, Monetaria y
20 Financiera; y, en tal virtud, únicamente pueden ser enajenados
21 a cualquier título, mediante cesión ordinaria en la forma
22 establecida en el Código Civil y normativa correspondiente.
23 **CLÁUSULA TRIGÉSIMA TERCERA.- INEMBARGABILIDAD:** De
24 conformidad con lo estipulado en el Libro II Ley de Mercado de
25 Valores, del Código Orgánico Monetario y Financiero, los bienes
26 del FIDEICOMISO MERCANTIL no pueden ser embargados ni
27 sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva de los
28 acreedores de los CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS.



1 acreedores del BENEFICIARIOS, podrán perseguir únicamente los
2 derechos y beneficios que a éste le correspondan en atención
3 a los efectos propios del contrato de fideicomiso. **CLÁUSULA**
4 **TRIGÉSIMA CUARTA. - ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN:** La
5 FIDUCIARIA acepta las instrucciones objeto del FIDEICOMISO
6 MERCANTIL realizadas por EL CONSTITUYENTE INICIAL mediante
7 este contrato y la transferencia de los bienes al patrimonio
8 autónomo, en los términos y condiciones estipuladas en las
9 cláusulas precedentes. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.-**
10 **ACEPTACIÓN, SANEAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** La Fiduciaria en
11 su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, declara
12 expresamente que acepta la transferencia de dominio
13 efectuada a su favor. Por su parte la CONSTITUYENTE INICIAL
14 declara que sobre los BIENES transferidos no existen gravámenes,
15 ni limitaciones de dominio; sin embargo, se obliga al
16 saneamiento de Ley. Las partes aceptan y ratifican en todos sus
17 términos las estipulaciones constantes en las cláusulas de este
18 contrato. Usted Señor Notario, se servirá agregar las demás
19 formalidades de estilo necesarias para la validez de este
20 instrumento. Hasta aquí la minuta firmada por **Silvana Ronquillo**
21 **Delgado Abogada** - con matricula profesional número **cero**
22 **nueve - dos mil nueve - doscientos noventa y dos** del **FORO DE**
23 **ABOGADOS DEL GUAYAS.** Para la celebración y otorgamiento
24 de la presente escritura se observaron los preceptos legales
25 que el caso, requiere; y leída que les fue por mí, el Notario a
26 los comparecientes, aquellos se ratifican en la aceptación de
27 su contenido y firman conmigo en unidad de acto, de todo lo
28 cual doy fe.-----





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0990215456001
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

NOMBRE COMERCIAL:
REPRESENTANTE LEGAL:
CONTADOR:
CLASE CONTRIBUYENTE:
CALIFICACIÓN ARTESANAL:

HENRIQUES AYCART CARLOS ARMANDO
CHANCAY DOMENECH MARILIN ARACELY
OTROS
S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI
NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO:
FEC. INSCRIPCIÓN: 31/10/1981
FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. INICIO ACTIVIDADES: 24/01/1975
FEC. ACTUALIZACIÓN: 27/10/2017
FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: ALBORADA OCTAVA ETAPA Calle: AV. RODOLFO BAQUERIZO NAZUR Numero: SOLAR 1-8 Interseccion: AV. DEMETRIO AGUILERA MALTA Manzana: 852 Bloque: LOCAL 5-6, OFICINA 204 Edificio: SOLBANCO Piso: 3 Oficina: 301-303 Referencia ubicacion: JUNTO AL BANCO INTERNACIONAL Telefono Trabajo: 042273222 Apartado Postal: 6465 Fax: 042247054 Email: mchancay@thaliavictoria.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL

SN

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTICIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA
- * IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE VEHÍCULOS MOTORIZADOS

Son derechos de los contribuyentes: Derechos de trato y confidencialidad, Derechos de asistencia o colaboración, Derechos económicos, Derechos de información, Derechos procedimentales: para mayor información consulte en www.sri.gob.ec. Las personas naturales cuyo capital, ingresos anuales o costos y gastos anuales sean superiores a los límites establecidos en el Reglamento para la aplicación de la ley de régimen tributario interno están obligados a llevar contabilidad, convirtiéndose en agentes de retención, no podrán acogerse al Régimen Simplificado (RISE) y sus declaraciones de IVA deberán ser presentadas de manera mensual. Recuerde que sus declaraciones de IVA podrán presentarse de manera semestral siempre y cuando no se encuentre obligado a llevar contabilidad, transfiera bienes o preste servicios únicamente con tarifa 0% de IVA y/o sus ventas con tarifa diferente de 0% sean objeto de retención del 100% de IVA.

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS	1	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	ZONA 8 GUAYAS	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2017001622921

Fecha: 27/10/2017 17:34:19 PM





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0990215456001

CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001

Estado: ABIERTO - MATRIZ

FEC. INICIO ACT.: 24/01/1975

NOMBRE COMERCIAL:

FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO:

ACTIVIDAD ECONÓMICA:

ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES

ACTIVIDADES DE INVERSIONES EN ACCIONES

ACTIVIDADES DE ALQUILER DE BIENES INMUEBLES A CAMBIO DE UNA RETRIBUCIÓN

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Ciudadela: ALBORADA OCTAVA ETAPA Calle: AV. RODOLFO BAQUERIZO NAZUR Numero: SOLAR 1-8
Interseccion: AV. DEMETRIO AGUILERA MALTA Referencia: JUNTO AL BANCO INTERNACIONAL Manzana: 852 Bloque: LOCAL 5-6, OFICINA 204 Edificio:
SOLBANCO Piso: 3 Oficina: 301-303 Telefono Trabajo: 042273222 Apartado Postal: 6465 Fax: 042247054 Email: mchancay@thallavictoria.com.ec

De conformidad al Art. 15 numeral 5 de la Ley Notarial DOY
FE que la fotocopia que antecede es igual al documento
original que me fue exhibido

Guayaquil, 27 Julio 2017



Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco
NOTARIO LXXXI CANTÓN GUAYAQUIL



Código: RIMRUC2017001622921

Fecha: 27/10/2017 17:34:19 PM

Guayaquil, 15 de agosto del 2018.-

INGENIERO
CARLOS HENRIQUES AYCART
Ciudad.-



De mi consideración:

Por la presente, tengo a bien comunicarle que en la sesión de la Junta General Extraordinaria y universal de la compañía Anónima **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, celebrada en la ciudad de Guayaquil el día de hoy, resolvió por unanimidad reelegirlo como **PRESIDENTE** de la compañía por el período de **CINCO AÑOS**.

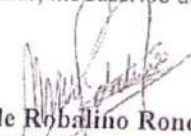
De acuerdo al artículo Noveno y Décimo Sexto del Estatuto Social, a usted le corresponde ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual. Todo lo cual consta en la escritura pública celebrada el uno de noviembre del dos mil ocho, celebrada ante el señor Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil, acto societario aprobado mediante la Resolución número 08-G-DIC-0008939, suscrita por el señor Abogado Humberto Moya González, Intendente de Compañías de Guayaquil, el veintinueve de Diciembre del dos mil ocho, e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el treinta de Diciembre del dos mil ocho.

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el notario Gustavo Falconí Ledesma el 30 de mayo de 1973, inscrita el 24 de enero de 1975. Aumentó su capital y reformó sus estatutos, mediante escrituras públicas de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, y Ampliación de Escritura Pública y Reforma de Estatutos de la Compañía Inmobiliaria Thalia Victoria S.A., otorgadas ante el Notario Tercero del Cantón Guayaquil, Doctor Bolívar Peña Malta, el tres de enero de mil novecientos noventa y cinco, y siete de febrero del mismo año, respectivamente, e inscritas en el Registro Mercantil el diecisiete de agosto de mil novecientos noventa y cinco.

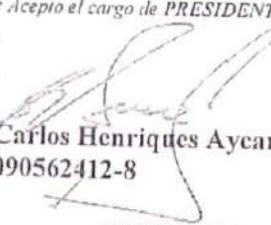
Mediante Escritura Pública otorgada el cinco de noviembre del dos mil nueve, ante el Notario Titular Cuarto del Cantón Guayaquil, Doctor Alberto Bobadilla Boderó, se escinde la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, creándose por efecto de esta escisión la compañía **KARTEXA S.A.**, se CAMBIA SU OBJETO SOCIAL Y SE REFORMA EL ARTÍCULO PRIMERO DEL ESTATUTO SOCIAL de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**: "Bajo el Régimen de la Ley y los presentes Estatutos se constituye una compañía anónima mercantil, con la denominación **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, de nacionalidad ecuatoriana, la misma que tiene por objeto dedicarse a la adquisición, disposición, explotación, construcción, promoción y venta de edificaciones e inmuebles sujeto o no al Régimen de Propiedad Horizontal, para realizar todos los actos y celebrar todos los contratos necesarios para tales fines, permitidos por las Leyes y que tengan relación con su objeto. Asimismo, la compañía, **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, podrá ser partícipe en el capital social de otras compañías, mediante la adquisición por cuenta propia de acciones de compañías anónimas o de participaciones de cualquier otra de las diferentes clases de sociedades que se establecen en la Ley de Compañías del Ecuador." Todo lo este acto fue aprobado mediante resolución SC-IJ-DJCPT-E-G-cero nueve cero cero ocho dos cero siete del veintiocho de diciembre del dos mil nueve e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el veintinueve de Diciembre del dos mil nueve.

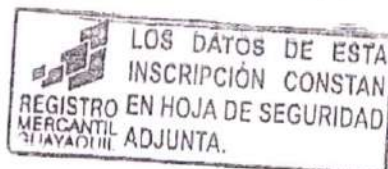
Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente,


Srta. Michelle Robalino Ronquillo
Secretaria Ad-Hoc

Razón: Acepto el cargo de **PRESIDENTE** de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, Guayaquil, 15 de Agosto del 2018.-


Ing. Carlos Henriques Aycart
C.c. 090562412-8



Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO: 41.829
FECHA DE REPERTORIO: 16/ago/2018
HORA DE REPERTORIO: 11:23

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha dieciseis de Agosto del dos mil dieciocho queda inscrito el presente Nombramiento de **Presidente**, de la Compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**, a favor de **CARLOS HENRIQUES AYCART**, de fojas 40.027 a 40.030, Registro de Nombramientos número 11.282.

ORDEN: 41829




Ab. Angel Aguilar Aguilar
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

Guayaquil, 21 de agosto de 2018

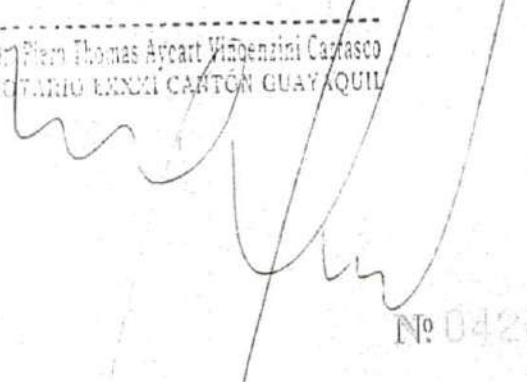
REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede es igual al documento original que me fue exhibido.

Guayaquil, 22 Julio 2018




Un. Pierri Thomas Aycart Vidossini Caprasco
NOTARIO LENON CANTÓN GUAYAQUIL

Nº 0428418





CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD



Número único de identificación: 0905624128

Nombres del ciudadano: HENRIQUES AYCART CARLOS ARMANDO

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 9 DE JULIO DE 1957

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: INGENIERO

Estado Civil: CASADO

Cónyuge: JULIETA BAQUERIZO VIVAR

Fecha de Matrimonio: No Registra

Nombres del padre: CARLOS HENRIQUES

Nacionalidad: ECUATORIANA

Nombres de la madre: NORMA AYCART

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 2 DE FEBRERO DE 2011

Condición de donante: SI DONANTE POR LEY

Información certificada a la fecha: 22 DE JULIO DE 2020

Emisor: PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 81 - GUAYAS
- GUAYAQUIL

N° de certificado: 200-326-46879



200-326-46879

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación
Documento firmado electrónicamente





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0992632771001
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

REPRESENTANTE LEGAL:

SANDOVAL VELA RAFAEL RAMON

CONTADOR:

AMPUERO AVILA KARYNA CECILIA

CLASE CONTRIBUYENTE:

OTROS

CALIFICACIÓN ARTESANAL:

S/N

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:

SI

NÚMERO:

S/N

FEC. NACIMIENTO:

FEC. INSCRIPCIÓN:

09/09/2009

FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:

21/08/2009

FEC. ACTUALIZACIÓN:

02/12/2016

FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y NEGOCIOS FIDUCIARIOS

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Numero: S/N Manzana: 275 Bloque: EDIFICIO CORPORATIVO 4 Edificio: PARQUE EMPRESARIAL COLON Piso: 2 Oficina: 201 Referencia ubicacion: JUNTO AL SUPERMAXI Telefono Trabajo: 042136760 Email: rafael@zion.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL

SN

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

- * ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
- * ANEXO AFIC
- * ANEXO DE DIVIDENDOS, UTILIDADES O BENEFICIOS - ADI
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * ANEXO TRANSACCIONAL SIMPLIFICADO
- * DECLARACIÓN DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

1

JURISDICCIÓN

1 ZONA B GUAYAS

ABIERTOS

1

CERRADOS

0



Código: RIMRUC2016001316551

Fecha: 05/12/2016 08:32:23 AM





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0992632771001
ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS

No. ESTABLECIMIENTO: 001	Estado: ABIERTO - MATRIZ	FEC. INICIO ACT.: 21/08/2009
NOMBRE COMERCIAL:	FEC. CIERRE:	FEC. REINICIO:
ACTIVIDAD ECONÓMICA:		
ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y NEGOCIOS FIDUCIARIOS		
DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:		
Provincia: GUAYAS Canton: GUAYAQUIL Parroquia: TARQUI Calle: AV. RODRIGO CHAVEZ Numero: S/N Referencia: JUNTO AL SUPERMAXI Manzana: 275 Bloque: EDIFICIO CORPORATIVO 4 Edificio: PARQUE EMPRESARIAL COLON Piso: 2 Oficina: 201 Telefono Trabajo: 042136760 Email: rafael@zion.com.ec		

De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial DOY
FE que la fotocopia que antecede es igual al documento
original que me fue exhibido
Guayaquil, 24 JULIO 2010



Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco
NOTARIO LXXVI CANTÓN GUAYAQUIL



Código: RIMRUC2016001316551
Fecha: 05/12/2016 08:32:23 AM



Guayaquil, Noviembre 25 del 2016

Señor Abogado
Rafael Sandoval Vela
Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente, comunico a usted que la Junta General de Accionistas de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en sesión celebrada el día de hoy, por unanimidad de votos, resolvió designarlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía, por el periodo de **CINCO AÑOS**, con todos los deberes y obligaciones establecidos en el estatuto social, entre las que consta ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual y sin participación de ningún otro funcionario.

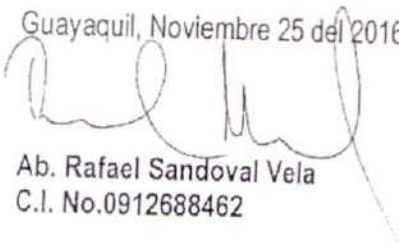
El estatuto social de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** consta en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Francisco Ycaza Garcés, el 04 de agosto de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21 de agosto de 2009.

Atentamente,


Ab. Silvana Ronquillo Delgado
C.I. No.0916258676
Secretaria Ad - Hoc de la Junta

RAZÓN: Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, con el que me ha distinguido la Junta General de Accionistas.

Guayaquil, Noviembre 25 del 2016


Ab. Rafael Sandoval Vela
C.I. No.0912688462

Parque Empresarial Colón, Edificio Corporativo 4, Piso 2, Oficina 201
PBX: 2136760 Guayaquil - Ecuador
www.zion.com.ec



Registro Mercantil de Guayaquil



NUMERO DE REPERTORIO: 49.155
FECHA DE REPERTORIO: 28/nov/2016
HORA DE REPERTORIO: 11:17

En cumplimiento con lo dispuesto en la ley, el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil, ha inscrito lo siguiente:

1.- Con fecha veintiocho de Noviembre del dos mil dieciseis queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General**, de la Compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, a favor de **RAFAEL SANDOVAL VELA**, de fojas 50.995 a 50.998, Registro de Nombramientos número 13.744.

ORDEN: 49155



Ab. Angel Aguilar Aguilar
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

Guayaquil, 29 de noviembre de 2016

REVISADO POR:

La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial DOY FE que la fotocopia que antecede es igual al documento original que me fue exhibido.

Guayaquil, 27 Julio 2010



Notario Vilma Zúñiga Carrasco
CANTON GUAYAQUIL

Nº 1497223



CERTIFICADO DIGITAL DE DATOS DE IDENTIDAD

Número único de identificación: 0912688462

Nombres del ciudadano: SANDOVAL VELA RAFAEL RAMON

Condición del cedulaado: CIUDADANO

Lugar de nacimiento: ECUADOR/GUAYAS/GUAYAQUIL/CARBO
(CONCEPCION)

Fecha de nacimiento: 31 DE MAYO DE 1984

Nacionalidad: ECUATORIANA

Sexo: HOMBRE

Instrucción: SUPERIOR

Profesión: ABOGADO

Estado Civil: DIVORCIADO

Cónyuge: No Registra

Nombres del padre: SANDOVAL CARRERA RAFAEL RICARDO

Nacionalidad: PANAMEÑA

Nombres de la madre: VELA AVILES ANA LUISA

Nacionalidad: ECUATORIANA

Fecha de expedición: 29 DE JULIO DE 2019

Condición de donante: SI DONANTE

Información certificada a la fecha: 22 DE JULIO DE 2020

Emisor: PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO - GUAYAS-GUAYAQUIL-NT 81 - GUAYAS
- GUAYAQUIL

N° de certificado: 209-326-46846



209-326-46846

Ldo. Vicente Taiano G.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cédulación
Documento firmado electrónicamente



ABG. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.
NOTARIO OCTOGESIMO PRIMERO DEL CANTON GUAYAQUIL

ESTA FOJA PERTENECE A LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO
CELEBRADA EL VEINTIDOS DE JULIO DEL DOS MIL VEINTE.



1 p. CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

2 RUC 0990215456001

3

4

5 Ing. Carlos Armando Henriques Aycart

6 C.C. 0905624128

7 PRESIDENTE

8 LA CONSTITUYENTE INICIAL

9

10 p. ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

11 RUC 0992632771001

12

13

14 Abg. Rafael Sandoval Vela

15 C.C. 0912688462

16 GERENTE GENERAL

17 LA FIDUCIARIA

18

19

20 Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.

21

NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO

22

DEL CANTÓN GUAYAQUIL

23

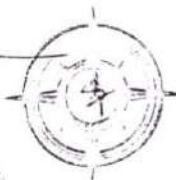
24

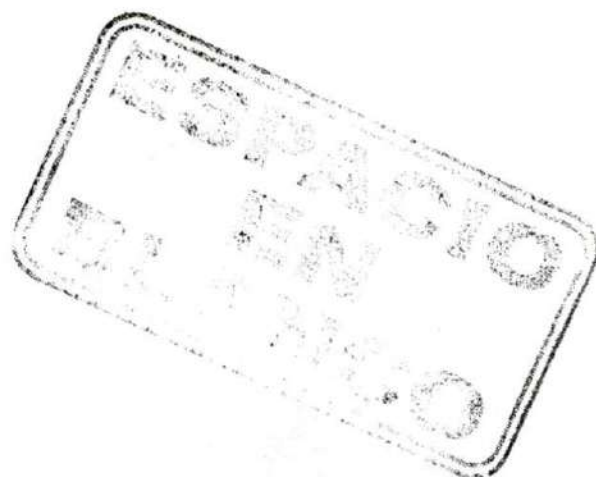
25

26

27

28





Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.
NOTARIO OCTOGESIMO PRIMERO DEL CANTON GUAYAQUIL



SE OTORGÓ ANTE MI, DOCTOR PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, MGS. NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO DEL CANTÓN GUAYAQUIL, Y EN FE DE ELLO, CONFIERO SEGUNDO TESTIMONIO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - ARIENZO". LA MISMA QUE SELLO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL, EL MISMO DIA DE SU OTORGAMIENTO.- DOY FE.-



Dr. Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco
NOTARIO LXXXI CANTÓN GUAYAQUIL

INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS
INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

ESPACIO
EN
BLANCO

ESPACIO
EN
BLANCO