



Factura: 001-003-000013550



20210901081P02874

NOTARIO(A) PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL

EXTRACTO

Escritura N°:	20210901081P02874						
ACTO O CONTRATO:							
CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL							
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, (11:55)						
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.	REPRESENTADO POR	RUC	099021545601	ECUATORIANA	PRESIDENTE	CARLOS ARMANDO HENRIQUES AYCART
Jurídica	ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.	REPRESENTADO POR	RUC	099263277101	ECUATORIANA	REPRESENTANTE LEGAL	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							

PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P)	
ESCRITURA N°:	20210901081P02874
FECHA DE OTORGAMIENTO:	17 DE SEPTIEMBRE DEL 2021, (11:55)
OTORGA:	NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTON GUAYAQUIL
OBSERVACIÓN:	

NOTARIO(A) PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO

NOTARÍA OCTOGESIMA PRIMERA DEL CANTÓN GUAYAQUIL



**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

No. ESCRITURA
CÓDIGO NUMÉRICO SECUENCIAL

20210901081P02874



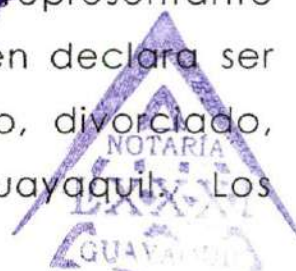
**ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE UN
FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN DE
FLUJOS Y ADHESIÓN DENOMINADO "FIDEICOMISO
MERCANTIL COSTASOL - CATANIA"**

CUANTIA: INDETERMINADA. -

SE CONCEDIÓ: DOS COPIAS. -

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, el día de hoy, diecisiete de septiembre del dos mil veintiuno, ante mí, Doctor **PIERO THOMÁS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs. NOTARIO TITULAR OCTOGÉSIMO PRIMERO** del **Cantón Guayaquil**, comparecen con plena capacidad, libertad y conocimiento, a la celebración de la presente escritura: Por una parte:

A) La compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., debidamente representada por su Presidente, Ingeniero Carlos Armando Henriques Aycart, tal como consta en el nombramiento que forma parte de este instrumento, quien declara ser mayor de edad, de profesión ingeniero, casado, domiciliado en el cantón Samborondón y de tránsito por esta ciudad de Guayaquil; **B) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,** debidamente representada por su Gerente General y representante legal, Rafael Sandoval Vela, quien declara ser mayor de edad, de profesión abogado, divorciado, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil. Los



1 comparecientes cuentan con la capacidad civil y
2 necesaria para celebrar toda clase de actos o
3 contratos, a quienes de conocerlos doy fe, por
4 haberme exhibido sus cédulas de ciudadanía y
5 autorizándome de conformidad con el artículo
6 setenta y cinco de la Ley Orgánica de Gestión de la
7 Identidad y Datos Civiles, a la obtención de su
8 información en el Sistema Nacional de Identificación
9 Ciudadana de la Dirección del Registro Civil,
10 Identificación y Cedulación, a través del convenio
11 suscrito con esta Notaría, documento generado
12 que se agregará como habilitante. Bien instruidos
13 en el objeto y resultados de esta escritura pública, a
14 la que proceden como queda indicado, con amplia
15 y entera libertad, para su otorgamiento me
16 presentan la minuta que dice así: "SEÑOR
17 **NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas
18 a su cargo sírvase otorgar una por la cual conste la
19 **CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL**
20 **DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS Y ADHESIÓN**
21 **denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL -**
22 **CATANIA"**, la misma que se realiza al tenor de las
23 siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA:**
24 **COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración de
25 la presente escritura pública las siguientes personas:
26 **UNO.UNO)** La compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
27 **VICTORIA S.A.**, debidamente representada por su
28 **PRESIDENTE**, Ingeniero Carlos Armando Henriques





1 Aycart, tal como consta en el nombramiento que forma
2 parte de este instrumento, parte a la que, para los
3 efectos del presente acto jurídico, podrá
4 denominarse como **"LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o**
5 **"LA BENEFICIARIA INICIAL". UNO.DOS)** La compañía
6 **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**
7 **S.A.**, debidamente representada por su Gerente
8 General y representante legal, Ab. Rafael Sandoval
9 Vela, parte a la que para los mismos efectos se
10 denominará simplemente **"LA FIDUCIARIA". CLÁUSULA**
11 **SEGUNDA.- ANTECEDENTES:** Es voluntad de "LA
12 CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA
13 INICIAL", constituir un fideicomiso mercantil de
14 administración de flujos y adhesión, con el objeto de
15 que "LA FIDUCIARIA", esto es, la compañía ZION
16 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.,
17 administre el patrimonio autónomo del referido
18 fideicomiso que tendrá como objeto la administración
19 de los "BIENES" consistentes en dineros y/o títulos
20 valores a ser aportados al patrimonio autónomo que
21 se constituye mediante este instrumento, y los que se
22 aporten en el futuro por parte de "LA CONSTITUYENTE
23 INICIAL" y por parte de "LOS CONSTITUYENTES
24 ADHERENTES", estos últimos por las promesas de ventas
25 de las "UNIDADES INMOBILIARIAS", correspondientes a
26 la Etapa seis que se denominará "CATANIA" del
27 Proyecto Inmobiliario "COSTASOL", proyecto
28 inmobiliario que comprendido en solares



1 departamentos y/o villas; y, será ejecutado y
2 promocionado directamente por la compañía
3 **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** Por lo tanto, el
4 presente fidecomiso mercantil no ejecutará, ni
5 promocionará dicho proyecto inmobiliario. **CLÁUSULA**
6 **TERCERA. - DEFINICIONES Y TERMINOLOGÍA: TRES. UNO)**
7 **"EL FIDEICOMISO":** Es un patrimonio autónomo,
8 regulado por la legislación ecuatoriana, dotado de
9 personalidad jurídica, y que es representado por "LA
10 FIDUCIARIA", y se constituye mediante éste
11 instrumento respondiendo exclusivamente al objeto
12 del mismo y se denominará **"FIDEICOMISO MERCANTIL**
13 **COSTASOL - CATANIA". TRES.DOS) "LA FIDUCIARIA":** Es
14 la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
15 **FIDEICOMISOS S.A.**, de nacionalidad ecuatoriana,
16 constituida bajo las leyes de la República del Ecuador,
17 debidamente autorizada e inscrita en el Catastro
18 Público del Mercado de Valores de la
19 Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.
20 **TRES.TRES) "LA CONSTITUYENTE INICIAL":** Es la compañía
21 **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. TRES.CUATRO)**
22 **"LA PROMITENTE VENDEDORA":** Es la compañía
23 **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.** por sus propios
24 derechos o por los que represente de terceras
25 compañías. **TRES.CINCO) "LA BENEFICIARIA INICIAL":**
26 Es la compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**
27 o la persona natural o jurídica, a la que le ceda sus
28 derechos fiduciarios de "BENEFICIARIA INICIAL".





1 **TRES.SEIS) "EL (LOS) BENEFICIARIO (S) ECONÓMICOS**
2 **(S)":** Es (son) toda(s) aquella(s) persona(s) natural(es)
3 y jurídica(s) que, a través de un contrato de Adhesión
4 y Aporte, adquiera (ren) la calidad de
5 Constituyente(s) Adherente(s) del **"FIDEICOMISO**
6 **MERCANTIL COSTASOL - CATANIA". TRES.SIETE) "LOS**
7 **BENEFICIARIOS":** Se entenderá en conjunto a "LA
8 BENEFICIARIA INICIAL", y a "LOS BENEFICIARIOS
9 ECONÓMICOS". **TRES.OCHO) "EL (LOS)**
10 **CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S)":** Es (son) toda(s)
11 aquella(s) persona(s) natural(es) y jurídica(s) que, a
12 través de un contrato de Adhesión y Aporte, se
13 adhiere (ren) y aporta (n) bienes en numerario al
14 **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - CATANIA".**
15 **TRES.NUEVE) "CONTRATO DE ADHESIÓN Y APORTE":** Es el
16 contrato mediante el cual un tercero, llamado
17 "CONSTITUYENTE ADHERENTE", se adhiere al
18 fideicomiso con el fin de aportar bienes consistentes
19 en dinero, como producto de la suscripción de las
20 escrituras públicas de promesas de compraventa que
21 celebre con la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
22 **VICTORIA S.A.**, y ésta última ejecutará la sexta etapa
23 que se denominará "CATANIA" del proyecto
24 inmobiliario "COSTASOL" y a su vez, dicho
25 "CONSTITUYENTE ADHERENTE, en calidad de
26 "PROMITENTE COMPRADOR", recibirá mediante
27 contrato de promesa de compraventa, "LA UNIDAD
28 INMOBILIARIA" a la que se obliga vender la compañía



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





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



1 **COSTASOL - CATANIA**", y se mantendrán en dicha
2 cuenta hasta que se haya cumplido el ya mencionado
3 punto de equilibrio de la sexta etapa. **TRES.DIEZ)**
4 **"BIENES"**: Son los bienes consistentes en dinero y/o
5 títulos valores que se aportan mediante el presente
6 instrumento, o los que se aporten posteriormente a
7 este fideicomiso, ya sea por "LA CONSTITUYENTE
8 INICIAL" y/o por "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES".
9 **TRES. ONCE) "INSTRUCCIONES"**: Son aquellos
10 requerimientos que recibe por escrito "LA FIDUCIARIA"
11 por parte de "LA BENEFICIARIA INICIAL" o quien ésta
12 última designe mediante instrumento privado, para tal
13 efecto. **TRES.DOCE) "PROYECTO INMOBILIARIO" y/o**
14 **"COSTASOL"**: Consiste en la lotización y urbanización,
15 construcción y venta de las "UNIDADES
16 INMOBILIARIAS", que se desarrollarán por etapas sobre
17 el "INMUEBLE", la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
18 **VICTORIA S.A.** es quien desarrollará y ejecutará
19 directamente dicho proyecto inmobiliario, se
20 establece que el presente FIDEICOMISO MERCANTIL
21 corresponderá a los FLUJOS de la sexta etapa del
22 PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará
23 "CATANIA". **TRES.TRECE) "UNIDADES INMOBILIARIAS"**:
24 Son las construcciones con fines habitacionales que
25 forman parte del **"PROYECTO INMOBILIARIO"**, libres de
26 todas las áreas de uso público y comunal, y de todas
27 las instalaciones de servicios públicos que conforman
28 el proyecto. **TRES.CATORCE) "INMUEBLES"**: Se





1 entenderá como tales a los siguientes bienes
2 inmuebles correspondientes a la sexta etapa que se
3 denominará "**CATANIA**" del PROYECTO INMOBILIARIO.
4 **TRES.CATORCE.UNO**) Solar **DOS** 'manzana **OCHENTA Y**
5 **CUATRO** Lotización Dos Llanos ubicado en el kilómetro
6 diecinueve y medio de la vía a la Costa, parroquia
7 Tarqui, signado con el código catastral **NOVENTA Y**
8 **SEIS - CERO CERO OCHENTA Y CUATRO - CERO CERO**
9 **DOS - CERO - CERO -CERO (96-0084-002-0-0-0)**/de
10 propiedad de la compañía **KARTEXA S.A.** ' cuyos
11 linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL NORTE:**
12 Carretera Guayaquil-Salinas con sesenta y cuatro
13 metros (64,00 m); **POR EL SUR:** Antigua línea férrea con
14 sesenta y cuatro metros (64,00 m); **POR EL ESTE:** Solar
15 uno con un mil quinientos sesenta y seis metros
16 (1.566,00 m); y, **POR EL OESTE:** Solar tres con un mil
17 seiscientos veinte metros (1.620,00 m). Lo que da un
18 **ÁREA: noventa y dos mil once metros cuadrados**
19 **(92.011,00 m²); TRES.CATORCE.DOS**) Solar **TRES**
20 manzana **OCHENTA Y CUATRO** Lotización Dos Llanos
21 ubicado en el kilómetro diecinueve y medio de la vía
22 a la Costa, parroquia Tarqui, signado con el código
23 catastral **NOVENTA Y SEIS - CERO CERO OCHENTA Y**
24 **CUATRO - CERO CERO TRES - CERO - CERO -CERO (96-**
25 **0084-003-0-0-0)** de propiedad de la compañía
26 **KARTEXA S.A.** cuyos linderos y dimensiones son los
27 siguientes: **POR EL NORTE:** Carretera Guayaquil-Salinas
28 con sesenta y un metros con diecinueve centímetros

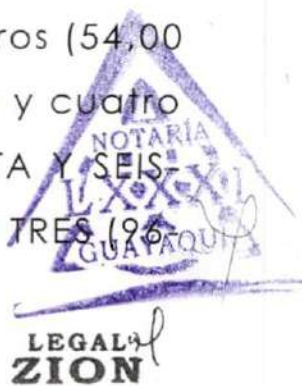


1 (61,19 m); **POR EL SUR:** Solar cuatro con cincuenta
2 metros con diez centímetros (50,10 m); **POR EL ESTE:**
3 Solar dos con un mil doscientos veinticinco metros
4 (1.225,00 m); y, **POR EL OESTE:** Manzanas ochenta y
5 ocho -ochenta y cinco con un mil doscientos
6 cuarenta y siete metros con veinticuatro centímetros
7 (1.247,24 m). Lo que da un **ÁREA: setenta mil**
8 **doscientos noventa y nueve metros cuadrados con**
9 **ochenta y nueve decímetros cuadrados** (70.299,89
10 m²); **TRES.CATORCE.TRES**) Solar y Edificación **CUATRO**
11 **manzana OCHENTA Y CUATRO** Lotización Dos Llanos
12 ubicado en el kilómetro diecinueve y medio de la vía
13 a la Costa, parroquia Tarqui, signado con el código
14 catastral **NOVENTA Y SEIS - CERO CERO OCHENTA Y**
15 **CUATRO - CERO CERO CUATRO - CERO - CERO - CERO**
16 **(96-0084-004-0-0-0)** de propiedad de la compañía
17 **KARTEXA S.A.** cuyos linderos y dimensiones son los
18 siguientes: **POR EL NORTE:** Calle pública - Solar tres con
19 ciento dieciocho metros con cuarenta centímetros
20 (118.40 m); **POR EL SUR:** Antigua línea férrea con ciento
21 veintiocho metros (128,00 m); **POR EL ESTE:** Solar dos
22 con trescientos noventa y cinco metros (395,00 m); y,
23 **POR EL OESTE:** Solar **NOVENTA Y SEIS- CERO CERO**
24 **OCHENTA Y NUEVE- CERO DOCE (96-0089-012)** con
25 cuatrocientos sesenta y tres metros (463,00 m). Lo que
26 da un **ÁREA: cuarenta y nueve mil setenta y cuatro**
27 **metros cuadrados con noventa y un decímetros**
28 **cuadrados** (49.074,91 m²); **TRES.CATORCE.CUATRO**)





1 Solar **SEIS** manzana **OCHENTA Y OCHO** Lotización Dos
2 Llanos ubicado en el kilómetro diecinueve y medio de
3 la vía a la Costa, parroquia Tarqui, signado con el
4 código catastral **NOVENTA Y SEIS - CERO CERO**
5 **OCHENTA Y OCHO - CERO CERO SEIS - CERO- CERO -**
6 **CERO (96-0088-006-0-0-0)** de propiedad de la
7 compañía **KARTEXA S.A.** cuyos linderos y dimensiones
8 son los siguientes: **POR EL NORTE:** Solar cinco con
9 cincuenta y cuatro metros (54,00 m); **POR EL SUR:**
10 Solar siete con cincuenta y cuatro metros (54,00 m);
11 **POR EL ESTE:** Solar **NOVENTA Y SEIS- CERO CERO**
12 **OCHENTA Y CUATRO- CERO CERO TRES (96-0084-003)**
13 con cien metros (100,00 m); y, **POR EL OESTE:** Calle
14 pública con cien metros con (100,00 m). Lo que da un
15 **ÁREA: cinco mil trescientos noventa y nueve metros**
16 **cuadrados con nueve decímetros cuadrados (5.399,09**
17 **m²) TRES. CATORCE.CINCO)** Solar **SIETE** manzana
18 **OCHENTA Y OCHO** Lotización Dos Llanos ubicado en
19 el kilómetro diecinueve y medio de la vía a la Costa,
20 parroquia Tarqui, signado con el código catastral
21 **NOVENTA Y SEIS - CERO CERO OCHENTA Y OCHO -**
22 **CERO CERO SIETE - CERO - CERO - CERO (96-0088-**
23 **007-0-0-0)** de propiedad de la compañía **KARTEXA S.A.**
24 cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL**
25 **NORTE:** Solar seis con cincuenta y cuatro metros (54,00
26 m); **POR EL SUR:** Calle pública con cincuenta y cuatro
27 metros (54,00 m); **POR EL ESTE:** Solar **NOVENTA Y SEIS-**
28 **CERO CERO OCHENTA Y CUATRO- CERO CERO TRES (96-**



1 0084-003) con ciento veinticuatro metros (124,00 m); y,
2 **POR EL OESTE:** Calle pública con ciento veinticuatro
3 metros (124,00 m). Lo que da un **ÁREA: seis mil**
4 **seiscientos noventa y cuatro metros cuadrados con**
5 **ochenta y siete decímetros cuadrados (6.694,87 m²).**
6 La compañía **CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**
7 cuenta con las debidas autorizaciones de la
8 compañía **KARTEXA S.A.** para desarrollar y ejecutar
9 directamente el "PROYECTO INMOBILIARIO" sobre los
10 "INMUEBLES" de su propiedad de conformidad al
11 poder general otorgado mediante escritura pública el
12 seis de mayo del dos mil diecinueve ante la Notaría
13 Quincuagésima Cuarta del cantón Guayaquil,
14 Abogada Paula Subía Pinto, con razón de vigencia de
15 fecha dos de agosto del dos mil veintiuno, número de
16 protocolo: dos mil veintiuno cero nueve cero uno cero
17 cinco cuatro O cero cero tres cero siete
18 (20210901054O00307), poder que es entregado a la
19 FIDUCIARIA en acto separado a la celebración del
20 presente contrato. **TRES. QUINCE) "LOS PROMITENTES**
21 **COMPRADORES y/o "LOS CLIENTES":** Son las personas
22 naturales o jurídicas que prometen comprar las
23 "UNIDADES INMOBILIARIAS" del "PROYECTO
24 INMOBILIARIO", para lo cual suscribirán directamente
25 las correspondientes escrituras públicas de promesas
26 de compraventa con la compañía **CONSTRUCTORA**
27 **THALIA VICTORIA S.A.,** y en dichos instrumentos
28 públicos se deberá establecer que simultáneamente a





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



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



1 **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - CATANIA",** y
2 estará afecto única y exclusivamente a la finalidad
3 del presente fideicomiso mercantil. El patrimonio
4 autónomo está integrado por los "BIENES" que son
5 transferidos por este acto, los que sean aportados
6 posteriormente, ya sean por "LA CONSTITUYENTE
7 INICIAL" o por "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES". Las
8 nuevas transferencias de dominio realizadas a título
9 de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo se
10 efectuarán con las solemnidades y en la forma
11 prescrita por la Ley. **CLÁUSULA QUINTA. -**
12 **TRANSFERENCIA DE DOMINIO: CINCO. UNO)** "LA
13 CONSTITUYENTE INICIAL", entrega a título de
14 fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo que se
15 constituye por el presente instrumento, la cantidad de
16 mil dólares de los Estados Unidos de América
17 (USD\$1.000,00). **CINCO. DOS)** Los "BIENES" que pasan a
18 conformar el patrimonio autónomo se mantendrán
19 separados del resto de los activos de "LA FIDUCIARIA",
20 no forman parte de la garantía general de los
21 acreedores de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA
22 BENEFICIARIA INICIAL", ni de "LOS CONSTITUYENTES
23 ADHERENTES", ni de "LOS BENEFICIARIOS
24 ECONÓMICOS", ni de "LA FIDUCIARIA", sólo garantizan
25 las obligaciones contraídas en el cumplimiento del
26 objeto del "FIDEICOMISO". **CINCO. TRES)** La
27 transferencia de bienes a título de fideicomiso
28 mercantil está exenta de todo tipo de impuestos, tasas



1 y contribuciones; por no ser onerosa ni gratuita no
2 constituye hecho generador para el nacimiento de
3 obligaciones tributarias ni de impuestos indirectos
4 previstos en las leyes que gravan dichas
5 transferencias. El patrimonio autónomo del
6 "FIDEICOMISO" no puede ser objeto de medidas o
7 providencias preventivas, ni embargo por deudas u
8 obligaciones de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA
9 BENEFICIARIA INICIAL", ni de "LOS CONSTITUYENTES
10 ADHERENTES", ni de "LOS BENEFICIARIOS
11 ECONÓMICOS", ni de "LA FIDUCIARIA", y estará afecto
12 única y exclusivamente a la finalidad del presente
13 fideicomiso mercantil. La transferencia de los BIENES
14 no implica la cesión a alguno de los comparecientes,
15 de alguna de las obligaciones propias de "LA
16 CONSTITUYENTE INICIAL", ni de "LA BENEFICIARIA
17 INICIAL", ni de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", ni
18 de "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" ni de las
19 obligaciones tributarias, laborales o de cualquier otra
20 índole propia de su giro de negocios. **CINCO.CUATRO)**
21 "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y "LOS CONSTITUYENTES
22 ADHERENTES" se compromete a aportar los recursos
23 necesarios para la finalidad del "FIDEICOMISO".
24 **CLÁUSULA SEXTA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA:** "LA
25 CONSTITUYENTE INICIAL" declara bajo juramento que
26 no está incurso en ninguna de las prohibiciones
27 determinadas en el Libro II Ley de Mercado de Valores
28 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, demás





1 normas aplicables y que los BIENES que por éste
2 contrato se aporta a la constitución del
3 "FIDEICOMISO", tienen un origen lícito y en especial,
4 no provienen de ninguna actividad relacionada con
5 el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o
6 tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o
7 psicotrópicas, ni tampoco provienen del lavado de
8 activos ni financiamiento de delitos. En caso que se
9 inicien contra "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA
10 BENEFICIARIA INICIAL" investigaciones relacionadas
11 con las mencionadas actividades, "LA FIDUCIARIA"
12 puede proporcionar a las autoridades competentes
13 las informaciones de cualquier hecho que conociere y
14 pudiere perturbar la administración de los "BIENES"
15 fideicomitidos.- "LA CONSTITUYENTE INICIAL" declara
16 bajo juramento que los "BIENES" aportados al
17 fideicomiso mercantil han sido obtenidos
18 legítimamente y que la transferencia no tiene por
19 objeto irrogar perjuicio a terceros, ni que existe causa
20 u objeto ilícito que haya motivado el presente acto
21 contractual, comprometiéndose además a dar aviso a
22 "LA FIDUCIARIA" de cualquier hecho que conociere y
23 pudiere perturbar la administración de los bienes y/o
24 el cumplimiento del objeto del fideicomiso.- "LA
25 CONSTITUYENTE INICIAL" declara que proporcionará
26 toda la información que requiera "LA FIDUCIARIA". Así
27 mismo, autoriza para que, dentro de las normas del
28 sigilo bursátil y bancario efectúe todas las



1 indagaciones que razonablemente deba realizar para
2 comprobar el origen de los "BIENES" transferidos y
3 para que ésta proporcione dicha información al ente
4 de control que la solicite y para que la reporte a la
5 Unidad de Análisis Financiero Económico dentro del
6 marco de la Ley. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- OBJETO DEL**
7 **FIDEICOMISO:** El presente contrato tiene como objeto
8 la constitución de un patrimonio autónomo que
9 permita al "FIDEICOMISO" por la interpuesta persona
10 de "LA FIDUCIARIA" y como tal Representante Legal,
11 la administración de los "BIENES" consistentes en
12 dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que
13 se constituye mediante este instrumento, y los que se
14 aporten en el futuro, ya sea por parte de "LA
15 CONSTITUYENTE INICIAL" y/o por parte de "LOS
16 CONSTITUYENTES ADHERENTES", éstos últimos con
17 motivo de las reservas permitidas por la Ley, y las
18 promesas de ventas de las "UNIDADES INMOBILIARIAS",
19 correspondientes a la sexta etapa que se denominará
20 "CATANIA" del Proyecto Inmobiliario "COSTASOL",
21 proyecto inmobiliario que será ejecutado
22 directamente por la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
23 **VICTORIA S.A.** Por lo tanto, el presente fideicomiso
24 mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho
25 proyecto inmobiliario. El manejo de los recursos del
26 "FIDEICOMISO", será realizado conforme a las
27 instrucciones que consta en el presente instrumento,
28 así como las instrucciones que imparta "LA





1 BENEFICIARIA INICIAL", dichas instrucciones serán
2 comunicadas por escrito a "LA FIDUCIARIA". Las
3 instrucciones son dadas por "LA BENEFICIARIA INICIAL"
4 o por la (s) persona (s), que mediante comunicación
5 escrita se designe para hacerlo. **CLÁUSULA OCTAVA.-**
6 **INSTRUCCIONES:** Para que el objeto del "FIDEICOMISO"
7 pueda ser realizado, "LA CONSTITUYENTE INICIAL"
8 instruye y autoriza irrevocablemente a "LA
9 FIDUCIARIA", para que en su calidad de representante
10 legal del **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL -**
11 **CATANIA"** realice las siguientes gestiones:
12 **OCHO.UNO)** Recibir instrucciones por escrito de "LA
13 CONSTITUYENTE INICIAL" o de la persona natural o
14 jurídica que mediante carta de instrucción se designe
15 para hacerlo. "LA FIDUCIARIA", deberá realizar todas
16 las gestiones necesarias para cumplir con las
17 instrucciones especificadas en este instrumento o
18 aquellas posteriores que imparta "LA CONSTITUYENTE
19 INICIAL". **OCHO.DOS)** Administrar los bienes que
20 conforman o los que llegasen a conformar el
21 patrimonio autónomo, recibir los aportes de "LA
22 CONSTITUYENTE INICIAL", y de "LOS CONSTITUYENTES
23 ADHERENTES", e incorporarlos al Patrimonio Autónomo.
24 **OCHO.TRES)** Recibir de "LA CONSTITUYENTE INICIAL", la
25 certificación correspondiente de que la Junta General
26 de Accionistas de la compañía **CONSTRUCTORA THALIA**
27 **VICTORIA S.A.**, ha declarado el punto de equilibrio a
28 la sexta etapa del "PROYECTO INMOBILIARIO" de



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



1 INICIAL del FIDEICOMISO. **OCHO.TRES.DOS)** De
2 declararse el punto de equilibrio de la sexta etapa
3 correspondiente, el CONSTITUYENTE INICIAL tendrá la
4 facultad de (i) solicitar la devolución total o parcial de
5 los recursos aportados más sus rendimientos, en caso
6 de que existan o (ii) solicitar que el FIDEICOMISO
7 efectúe los pagos a los proveedores y/o contratistas
8 del proyecto inmobiliario COSTASOL, conforme las
9 instrucciones que reciba por parte del CONSTITUYENTE
10 INICIAL. Para lo cual la FIDUCIARIA podrá solicitar la
11 documentación de soporte que considere
12 correspondiente, tales como, contratos comerciales,
13 política de conozca su cliente, copia de facturas,
14 autorizaciones del fiscalizador y/o gerente de
15 proyecto, entre otros. **OCHO.TRES. TRES)** De no
16 producirse la declaratoria del punto de equilibrio de
17 la sexta etapa correspondiente al proyecto
18 inmobiliario "COSTASOL", dentro del plazo
19 correspondiente, o dentro de su prórroga, "LA
20 FIDUCIARIA", irrevocablemente deberá restituir todos
21 los aportes que hubiere recibido por parte de "LOS
22 CONSTITUYENTES ADHERENTES", con motivo de las
23 escrituras públicas de promesas de compraventa de
24 "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS", suscritas entre "LOS
25 PROMITENTES COMPRADORES" y "LA PROMITENTE
26 VENDEDORA", sin ningún tipo de responsabilidad, de
27 interés o indemnización a favor de "LOS PROMITENTES
28 COMPRADORES", por parte de "EL FIDEICOMISO".



1 "LA FIDUCIARIA". Los rendimientos de los recursos
2 dinerarios aportados al patrimonio autónomo, en caso
3 de que existan, serían entregados a la BENEFICIARIA
4 INICIAL. **OCHO.CUATRO)** Contratar a nombre y en
5 representación del "FIDEICOMISO", con cargo al
6 Patrimonio Autónomo, y previa a la instrucción de "LA
7 BENEFICIARIA INICIAL" a "LA AUDITORA EXTERNA" del
8 "FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - CATANIA". Los
9 honorarios, obligaciones y funciones de "LA AUDITORÍA
10 EXTERNA", serán las que se establezcan en el contrato
11 que firmará con el "FIDEICOMISO". **OCHO.CINCO)**
12 Suscribir los contratos de adhesión y aporte con "LOS
13 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS
14 ECONÓMICOS", con motivo de la celebración de las
15 escrituras pública de promesas de compraventas de
16 "LAS UNIDADES INMOBILIARIAS" que suscribirán "LOS
17 PROMITENTES COMPRADORES" con "LA PROMITENTE
18 VENDEDORA". **OCHO.SEIS)** Recibir mediante aporte a
19 título de fideicomiso mercantil, "BIENES" consistentes
20 en dinero y/o títulos valores por parte de "LA
21 CONSTITUYENTE INICIAL" y/o de "LOS CONSTITUYENTES
22 ADHERENTES". **OCHO. SIETE)** Registrar contablemente,
23 los bienes aportados, así como los que se aporten
24 posteriormente. **OCHO.OCHO)** Ejercer todas las
25 acciones y derechos inherentes a la calidad de
26 representante legal del fideicomiso mercantil
27 propietario de los "BIENES" transferidos, y de los que se
28 transfieran a futuro, ajustándose exclusivamente a los





1 lineamientos y obligaciones determinados en el Libro
2 II Ley de Mercado de Valores del Código Orgánico
3 Monetario y Financiero; y, en el presente contrato.
4 **OCHO.NUEVE)** Elaborar una rendición de cuentas con
5 periodicidad anual, la cual deberá ser entregada al
6 CONSTITUYENTE INICIAL de forma física y de forma
7 digital a los CONSTITUYENTES ADHERENTES mediante la
8 visualización de ésta en el portal web de la
9 FIDUCIARIA, dentro de los treinta días calendarios
10 posteriores al cierre del período anual al que se refiere
11 dicha rendición de cuentas. **OCHO.DIEZ)** Ejecutar
12 todos los actos y/o celebrar todos los contratos lícitos
13 necesarios para el cumplimiento del objeto
14 FIDEICOMISO e instrucciones impartidas por el
15 CONSTITUYENTE INICIAL; así como aquellos necesarios
16 para efectuar la terminación y liquidación del
17 FIDEICOMISO en el evento de cumplirse alguna de las
18 causales de terminación estipuladas en este contrato.
19 **OCHO.ONCE) INFORME DE GESTIÓN:** Remitir al
20 CONSTITUYENTE INICIAL, con una periodicidad
21 mensual, dentro de los primeros quince días de cada
22 mes, un informe de gestión fiduciaria respecto al
23 registro contable de los BIENES entregados por parte
24 de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, así como de las
25 adhesiones que se hubiesen efectuado en el mes
26 inmediato anterior a la elaboración de dicho informe.
27 **CLÁUSULA NOVENA.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA**
28 **CONSTITUYENTE INICIAL Y DE LOS CONSTITUYENTES**



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





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



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





1 de constitución para "LOS CONSTITUYENTES
2 ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS".
3 **CLÁUSULA DÉCIMA. - DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA**
4 **BENEFICIARIA INICIAL Y DE LOS BENEFICIARIOS**
5 **ECONÓMICOS:** Son derechos y obligaciones de "LA
6 BENEFICIARIA INICIAL" y de "LOS BENEFICIARIOS
7 ECONÓMICOS", los siguientes: **DIEZ.UNO) DERECHOS DE**
8 **"LA BENEFICIARIA INICIAL" Y DE "LOS BENEFICIARIOS**
9 **ECONÓMICOS": DIEZ.UNO.UNO)** Exigir a "LA
10 FIDUCIARIA" el cumplimiento de las finalidades
11 establecidas en este contrato. **DIEZ.UNO.DOS)** Exigir las
12 acciones de responsabilidad civil o penal a que
13 hubiere lugar, en contra de "LA FIDUCIARIA" por dolo,
14 culpa leve en el desempeño de sus funciones.
15 **DIEZ.UNO.TRES)** Exigir a "LA FIDUCIARIA" la rendición
16 comprobada de cuentas de la administración, el
17 estado de resultados con periodicidad ANUAL, y la
18 rendición final de cuentas del presente fideicomiso a
19 la liquidación del mismo. **DIEZ.UNO.CUATRO)** Exigir a
20 "LA FIDUCIARIA" que cumpla con las instrucciones que
21 constan en el presente contrato, en especial, las
22 determinadas en la cláusula octava del mismo, y las
23 demás instrucciones que imparta "LA BENEFICIARIA
24 INICIAL". **DIEZ. UNO.CINCO)** Exigir a "LA FIDUCIARIA"
25 que lleve una contabilidad separada del negocio
26 fiduciario. **DIEZ.UNO.SEIS)** Solicitar toda la información
27 que requiera sobre la administración fiduciaria;
28 relativa a los estados financieros y el detalle de los



1 activos que componen el fideicomiso. **DIEZ.UNO. SIETE)**
2 Efectuar a su costo directamente o a través de firmas
3 de auditores externos, cuantas inspecciones y
4 controles considere necesarios, a los archivos y
5 documentos que tengan relación con el presente
6 contrato y que se encuentren en poder de "LA
7 FIDUCIARIA", que le permitan establecer si "LA
8 FIDUCIARIA" está ejecutando adecuadamente las
9 instrucciones impartidas en éste contrato.
10 **DIEZ.UNO.OCHO)** Solamente "LA BENEFICIARIA
11 INICIAL", podrá solicitar la sustitución de "LA
12 FIDUCIARIA" por las causales previstas en la Ley y el
13 contrato, así como en los casos de dolo o culpa leve
14 en los que haya incurrido "LA FIDUCIARIA" conforme
15 conste de sentencia ejecutoriada o laudo arbitral, y,
16 en el caso de disolución o liquidación de "LA
17 FIDUCIARIA". **DIEZ.UNO.NUEVE)** Solicitar a "LA
18 FIDUCIARIA" la restitución de "BIENES" a favor de "LA
19 CONSTITUYENTE INICIAL", o de "LOS CONSTITUYENTES
20 ADHERENTES", con motivo de la administración de
21 flujos para el proyecto inmobiliario que desarrollará
22 "LA CONSTITUYENTE INICIAL". **DIEZ.UNO.DIEZ)** Los
23 demás determinadas en la Ley, reglamentos y el
24 presente contrato. **DIEZ.DOS) OBLIGACIONES DE "LA**
25 **BENEFICIARIA INICIAL" Y DE "LOS BENEFICIARIOS**
26 **ECONÓMICOS": DIEZ.DOS.UNO)** Cumplir con las
27 estipulaciones de éste instrumento. Cumplir con todos
28 los requerimientos que "LA FIDUCIARIA" le realice a





1 nombre del "FIDEICOMISO" a la brevedad posible.
2 **DIEZ.DOS.DOS)** Notificar a "LA FIDUCIARIA" de
3 cualquier cambio que se produjere en la información
4 que fuere proporcionada con ocasión de la
5 suscripción del presente instrumento, así como
6 notificar cualquier cambio de dirección, teléfonos,
7 etc.- **DIEZ.DOS.TRES)** "LA BENEFICIARIA INICIAL", será la
8 única autorizada para dar instrucciones a "LA
9 FIDUCIARIA" sobre la forma y modo de administrar el
10 "FIDEICOMISO". **DIEZ.DOS.CUATRO)** Suscribir todos los
11 documentos públicos y privados necesarios para el
12 cumplimiento del objeto del "FIDEICOMISO".
13 **DIEZ.DOS.CINCO)** Ejercer todas las acciones
14 necesarias para la protección y mantenimiento de los
15 BIENES que se transfieren y que transferirán al
16 "FIDEICOMISO". **DIEZ.DOS.SEIS)** Proveer a "LA
17 FIDUCIARIA" los valores requeridos para su defensa, en
18 caso de que fuere demandada y/o enjuiciada directa
19 o indirectamente por su participación en el presente
20 contrato o cuando se viere obligada a demandar,
21 siempre y cuando no hubiere fondos para ello en el
22 patrimonio autónomo. **DIEZ.DOS. SIETE)** Prestar a "LA
23 FIDUCIARIA" toda la colaboración que fuera necesaria
24 para el cabal cumplimiento de las instrucciones
25 impartidas en el presente contrato. **DIEZ.DOS.OCHO)**
26 Notificar a "LA FIDUCIARIA" de cualquier acción de
27 hecho o de derecho que terceras personas estén
28 intentando contra los "BIENES" aportados por

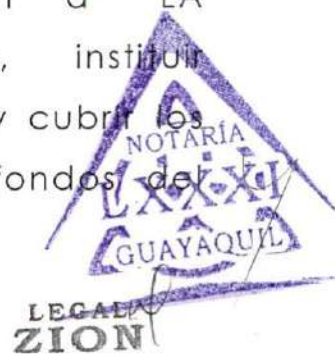


1 patrimonio autónomo. **DIEZ.DOS.NUEVE)** Pagar a "LA
2 FIDUCIARIA" los honorarios correspondientes y cumplir
3 con las demás obligaciones constantes de éste
4 instrumento. Asimismo, son de cuenta de "LA
5 BENEFICIARIA", los impuestos, los gastos de
6 transferencia de los activos y demás que se
7 ocasionaren en la instrumentación, administración y
8 liquidación del presente contrato. **DIEZ.DOS.DIEZ)** Las
9 demás establecidas en la Ley, reglamentos y el
10 presente contrato. En los correspondientes contratos
11 de adhesión y aporte se podrán establecer derechos
12 y obligaciones adicionales a los establecidos en el
13 presente contrato de constitución para "LOS
14 CONSTITUYENTES ADHERENTES" y/o "LOS BENEFICIARIOS
15 ECONÓMICOS". **CLÁUSULA UNDÉCIMA.- DERECHOS Y**
16 **OBLIGACIONES DE "LA FIDUCIARIA":** Son derechos y
17 obligaciones de "LA FIDUCIARIA": **ONCE. UNO.-**
18 **DERECHOS: ONCE.UNO.UNO)** Recibir de "LA
19 CONSTITUYENTE INICIAL" o de "LA BENEFICIARIA
20 INICIAL", las sumas de dinero a que tenga derecho por
21 concepto de honorarios dentro de los cinco primeros
22 días de cada mes, de acuerdo a lo pactado y en el
23 mismo lapso de cinco días, recibir los fondos que
24 requiera para gastos del fideicomiso o, en caso de
25 existir, el reembolso de valores pagados por ella.
26 Desde ya, queda autorizada "LA FIDUCIARIA" a cobrar
27 directamente sus honorarios del patrimonio autónomo.





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



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



1 "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", según
2 corresponda, los "BIENES" que conforman el
3 patrimonio autónomo. **ONCE.DOS.CUATRO)** Administrar
4 prudente y diligentemente el patrimonio autónomo
5 del fideicomiso mercantil, en atención al
6 cumplimiento del objeto del presente contrato. La
7 obligación de administrar el fideicomiso es una
8 obligación de medio y no de resultado, con deberes y
9 responsabilidades fiduciarias. **ONCE.DOS.CINCO)**
10 Cuidar, conservar, proteger y defender el (los) BIEN
11 (ES) que integran el fideicomiso mercantil.
12 **ONCE.DOS.SEIS)** Dar cuenta de su gestión a "LA
13 CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL",
14 a "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS
15 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" mediante el envío de
16 rendiciones de cuentas ANUALES en la forma
17 establecida en las Leyes y reglamentos
18 correspondientes. **ONCE.DOS.SIETE)** Ejercer la
19 representación legal del fideicomiso en los términos y
20 condiciones del presente contrato y a su mejor juicio
21 ejercitar los derechos, prerrogativas, acciones de
22 cobro y facultades que conforme a la Ley y al
23 presente contrato corresponden a los propietarios de
24 los bienes transferidos a título de fideicomiso
25 mercantil. **ONCE.DOS.OCHO)** Conservar todos los
26 documentos que prueben el cumplimiento de su
27 gestión hasta la liquidación del contrato de
28 fideicomiso. **ONCE.DOS.NUEVE)** Mantener el (los) BIEN



1 (ES) fideicomitidos separados de los demás bienes de
2 "LA FIDUCIARIA" y de los otros fideicomisos que
3 administrare, llevando para el efecto contabilidad
4 separada e independiente; en consecuencia, "LA
5 FIDUCIARIA" no podrá considerar como suyos, ni
6 emplear en sus propios negocios los activos recibidos
7 para el fideicomiso, ni los rendimientos derivados de
8 éste. **ONCE.DOS.DIEZ)** "LA FIDUCIARIA" llevará por
9 separado la contabilidad del FIDEICOMISO
10 considerándolo como un patrimonio independiente,
11 función que contempla la preparación de un balance
12 de situación, estado de ingresos y egresos y cambios
13 en activos netos. La contabilidad se llevará de
14 acuerdo a los principios de contabilidad
15 generalmente aceptados. **ONCE.DOS.ONCE)** Guardar
16 el sigilo y la reserva que la representación legal del
17 fideicomiso mercantil y la Ley exigen.
18 **ONCE.DOS.DOCE)** Comunicar inmediatamente a "LA
19 CONSTITUYENTE INICIAL", a "LA BENEFICIARIA INICIAL",
20 a "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y a "LOS
21 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" sobre cualquier hecho
22 o información relevante relacionada al fideicomiso
23 mercantil, desde el momento en que tal hecho ocurre
24 o desde que tuviera información al respecto.
25 **ONCE.DOS.TRECE)** Cumplir con el pago de los
26 impuestos y demás gravámenes en que se incurra con
27 ocasión del perfeccionamiento, desarrollo y
28 liquidación de este contrato, siempre y cuando "LA





1 CONSTITUYENTE INICIAL", o "LA BENEFICIARIA INICIAL",
2 o "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" o "LOS
3 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" les proporcionare los
4 fondos para hacerlo. "LA FIDUCIARIA" tendrá acción
5 de repetición contra el patrimonio autónomo y contra
6 "LA CONSTITUYENTE INICIAL", "LA BENEFICIARIA
7 INICIAL", "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y "LOS
8 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS" para el reembolso de
9 las sumas que llegare a pagar con sus propios recursos
10 por impuestos a cargo del patrimonio autónomo que
11 administra. Queda aceptado por las partes que, en
12 ningún caso, "LA FIDUCIARIA" será responsable de
13 realizar pagos del fideicomiso, incluyendo
14 obligaciones tributarias a favor del Estado como
15 consecuencia del objeto y desarrollo del presente
16 fideicomiso, si previamente no se le entregan los
17 fondos para ello. **ONCE.DOS.CATORCE)** Las demás
18 establecidas por la Ley, los reglamentos y el presente
19 contrato. **CLÁUSULA DUODÉCIMA. - GASTOS DEL**
20 **FIDEICOMISO:** Se consideran gastos a cargo del
21 fideicomiso los siguientes: **DOCE.UNO)** Los honorarios y
22 gastos en que se incurra para la defensa de los
23 intereses del "FIDEICOMISO" cuando las circunstancias
24 así lo exijan, de conformidad con lo previsto en el
25 presente contrato. **DOCE.DOS)** Los impuestos y demás
26 costos y gastos en que se incurra con ocasión del
27 perfeccionamiento, desarrollo y liquidación de este
28 contrato. Los honorarios de "LA FIDUCIARIA" será



1 responsabilidad de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y de
2 "LA BENEFICIARIA INICIAL", sin embargo, de lo anterior,
3 desde ya "LA CONSTITUYENTE INICIAL", "LA
4 BENEFICIARIA INICIAL", "LOS CONSTITUYENTES
5 ADHERENTES" y "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS"
6 autorizan irrevocablemente a "LA FIDUCIARIA" a
7 cobrar directamente sus honorarios del patrimonio
8 autónomo. También será responsabilidad de "LA
9 CONSTITUYENTE INICIAL", de "LA BENEFICIARIA
10 INICIAL", de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" y de
11 "LOS BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", sufragar todos los
12 costos y gastos vinculados con la constitución,
13 administración y liquidación del presente contrato, así
14 como los gastos de transferencia de los activos y
15 demás que se ocasionaren en dicho evento, a
16 terceros, o por la constitución de nuevos fideicomisos,
17 siempre y cuando no hubieren fondos para ello en el
18 patrimonio autónomo. En caso de haberlos, "LA
19 FIDUCIARIA" queda expresamente autorizada
20 irrevocablemente para cubrir los gastos y honorarios
21 determinados en esta cláusula, con dichos fondos.

22 **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA. - RESPONSABILIDAD DE LA**
23 **FIDUCIARIA:** Las obligaciones de "LA FIDUCIARIA" son
24 de medio y no de resultado y en tal virtud, responderá
25 de cualquier pérdida que fuere ocasionada por su
26 culpa, dolo o negligencia en el manejo y atención del
27 patrimonio autónomo. La responsabilidad de "LA
28 FIDUCIARIA" está limitada a la atención y ejecución





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



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





1 en un plazo máximo de quince días de recibida la
2 notificación. Si no lo hiciere o si los descargos fueren
3 insuficientes, las partes se someterán al arbitraje
4 determinado en la cláusula vigésima séptima de este
5 contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA NOVENA. - HONORARIOS**
6 **DE LA FIDUCIARIA:** "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o "LA
7 BENEFICIARIA INICIAL" pagarán a "LA FIDUCIARIA" por
8 sus servicios los siguientes honorarios: **DIECINUEVE.**
9 **UNO.- HONORARIOS POR LA CONSTITUCIÓN Y**
10 **ESTRUCTURACIÓN DEL FIDEICOMISO:** Por la constitución
11 y estructuración del fideicomiso, la Fiduciaria cobrará
12 un honorario de DOS MIL DOLARES AMERICANOS (USD
13 \$2.000,00) más IVA. Este honorario incluye la
14 coordinación de las escrituras públicas ante el Notario
15 correspondiente, así como el proceso inscripción en el
16 Catastro Público de Mercado de Valores, pero no los
17 gastos que acarreen tales actos. Este honorario a la
18 presente fecha se encuentra cancelado.
19 **DIECINUEVE.DOS. - HONORARIO DE ADMINISTRACIÓN:**
20 Hasta que el constituyente decrete el punto de
21 equilibrio de cualquiera de sus etapas, la Fiduciaria
22 cobrará un honorario mensual de CUATROCIENTOS
23 CINCUENTA DOLARES AMERICANOS (USD \$450,00) más
24 IVA, el cual deberá ser pagado al inicio de cada mes
25 durante la administración del fideicomiso y hasta el
26 último mes de administración del FIDEICOMISO previo
27 la liquidación del mismo. **DIECINUEVE.TRES. - CESIONES**
28 **DE DERECHOS:** En caso de solicitarse, la fiduciaria



1 cobrará por la elaboración del correspondiente
2 contrato de cesión de derechos fiduciarios y registro
3 de cada cesión, un honorario de CIENTO CINCUENTA
4 DÓLARES AMERICANOS (USD \$150.00) más el impuesto
5 el valor agregado (IVA). Por la revisión de los contratos
6 de cesión de derechos fiduciarios y registro de cada
7 cesión, un honorario CIENTO DÓLARES AMERICANOS (USD
8 \$100.00) más el impuesto el valor agregado (IVA).

9 **DIECINUEVE.CUATRO.- HONORARIOS POR CONTRATOS**
10 **DE ADHESIÓN:** Por elaboración y/o revisión de los
11 correspondientes contratos de adhesión y aporte
12 adicional y por la revisión de la documentación de
13 cada constituyente adherente, la suma de OCHENTA
14 DÓLARES AMERICANOS (USD 80,00) por cada uno de
15 tales actos, dichos honorarios serán pagados
16 directamente por parte del CONSTITUYENTE. En el
17 caso, que "EL CONSTITUYENTE ADHERENTE" presente la
18 documentación para la revisión de "LA FIDUCIARIA"
19 pero no llegará a suscribir contrato de adhesión, y/o
20 aporte y/o promesa de compraventa, el costo de la
21 revisión de dicha documentación será de
22 VEINTICINCO DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 25,00). Por
23 la terminación de los contratos de adhesión de los
24 constituyentes adherentes, la suma de SETENTA Y
25 CINCO DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 75,00) por cada
26 uno de tales actos, dichos honorarios serán pagados
27 directamente por parte del LA CONSTITUYENTE.

28 **DIECINUEVE.CINCO.- HONORARIOS POR LA**





1 **ELABORACIÓN Y/O REVISIÓN DE CONTRATOS**
2 **ACCESORIOS:** Por la elaboración de contratos de
3 Restitución Fiduciaria, Dación en Pago, entre otros,
4 relacionados al objeto del FIDEICOMISO, la fiduciaria
5 cobrará un honorario de DOSCIENTOS CINCUENTA
6 DÓLARES AMERICANOS (USD \$250,00) más IVA, y por la
7 revisión de éste tipo de contratos la FIDUCIARIA
8 cobrará un honorario de CIENTO CINCUENTA DÓLARES
9 AMERICANOS (USD \$150,00) más IVA. Se deja expresa
10 constancia que los honorarios por la revisión de los
11 contratos de promesa de compraventa que
12 acompañan a los convenios de adhesión se
13 encuentran inmersos en los honorarios mencionados
14 en el numeral que antecede. **DIECINUEVE.SEIS. -**
15 **HONORARIOS POR REFORMAS:** Por reformas parciales al
16 contrato, la Fiduciaria cobrará un honorario de
17 CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$400,00)
18 más IVA y por reformas integrales un honorario de
19 OCHOCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 800,00)
20 más IVA. **DIECINUEVE.SIETE.- HONORARIOS DE**
21 **LIQUIDACIÓN:** Por la terminación y liquidación del
22 fideicomiso, la Fiduciaria cobrará un honorario de MIL
23 DOSCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$1.200,00)
24 más IVA. **DIECINUEVE.OCHO.- HONORARIOS DE**
25 **SUSTITUCIÓN:** Por sustitución fiduciaria, una penalidad
26 consistente en CUATRO MIL DÓLARES AMERICANOS
27 (USD \$4.000,00) más IVA. **DIECINUEVE.NUEVE.-**
28 **HONORARIOS POR LA ELABORACIÓN DE CONTRATOS DE**

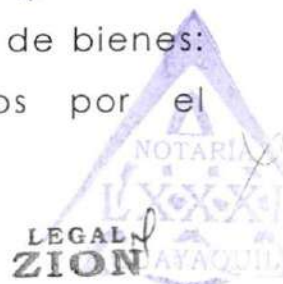


1 **COMPRAVENTA:** Por la elaboración de contratos de
2 compraventa la fiduciaria cobrará un honorario de
3 CUATROCIENTOS DÓLARES AMERICANOS (USD \$ 400,00)
4 más IVA. A estos honorarios se le debe agregar el
5 Impuesto al Valor Agregado (I.V.A.), y no incluye los
6 gastos notariales o de registro, que deberán
7 cancelados por parte de "LA CONSTITUYENTE INICIAL"
8 y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL". Los honorarios
9 estipulados en esta cláusula se podrán incrementarse
10 previo acuerdo entre los comparecientes, sin
11 necesidad de que se reforme el presente instrumento
12 público. "LA BENEFICIARIA INICIAL", se obliga para con
13 "LA FIDUCIARIA" a pagar los honorarios mediante
14 cheque o transferencia a la cuenta bancaria que para
15 el efecto determine "LA FIDUCIARIA", siempre y
16 cuando no hubiere fondos para ello en el patrimonio
17 autónomo, ya que, de haberlo, "LA FIDUCIARIA"
18 queda desde ya autorizada para cobrar sus honorarios
19 de los fondos del "FIDEICOMISO". Los honorarios
20 pactados en la presente cláusula se cancelarán en
21 Dólares de los Estados Unidos de América, sin importar
22 la moneda de curso legal en el Ecuador.
23 Adicionalmente, los honorarios mencionados
24 anteriormente no contienen el Impuesto al Valor
25 Agregado IVA. **CLÁUSULA VIGÉSIMA. - PROCEDIMIENTO**
26 **PARA REFORMAR EL FIDEICOMISO:** Para reformar el
27 presente contrato, "LA BENEFICIARIA INICIAL" deberá
28 instruir por escrito a "LA FIDUCIARIA", su intención de





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



1 "FIDEICOMISO"; en segundo lugar los honorarios de
2 "LA FIDUCIARIA", en tercer lugar, las pérdidas del
3 fideicomiso; cuarto lugar, los gastos y obligaciones en
4 favor de terceros si los hubiere, y por último, la
5 restitución del remanente a "LA CONSTITUYENTE
6 INICIAL" y/o la transferencia de bienes a "LA
7 CONSTITUYENTE INICIAL" o a "LA BENEFICIARIA INICIAL"
8 o a "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES" o a "LOS
9 BENEFICIARIOS ECONÓMICOS", según corresponda.

10 **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA.- NATURALEZA**

11 **JURÍDICA:** El presente contrato es un contrato de
12 fideicomiso mercantil de administración de flujos
13 regulado por el Libro II Ley de Mercado de Valores del
14 Código Orgánico Monetario y Financiero, su
15 Reglamento, la Codificación de Resoluciones de la
16 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera,
17 la Superintendencia de Compañías, Valores y
18 Seguros, y demás disposiciones aplicables a la
19 materia.- En ningún caso será "LA FIDUCIARIA"
20 responsable por los perjuicios que pueda sufrir las
21 partes a causa de modificaciones legales o en el
22 cumplimiento de las instrucciones impartidas, ya que
23 actuará de conformidad con las disposiciones
24 tributarias pertinentes. **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA. -**

25 **TRIBUTOS:** El patrimonio del FIDEICOMISO MERCANTIL
26 no ejercerá actividades empresariales, por lo tanto, no
27 será sujeto pasivo del impuesto a la renta, por lo que
28 presentará una declaración informativa al Servicio de





1 Rentas Internas de conformidad con las normas
2 vigentes de la Ley de Régimen Tributario Interno. Los
3 impuestos que pudiesen llegar a generarse, sean estos
4 directos o indirectos, tasas y más gravámenes que
5 se causen como consecuencia del presente
6 contrato, serán pagados por "LA CONSTITUYENTE
7 INICIAL" y/o "LA BENEFICIARIA INICIAL", directamente
8 o a través del Fideicomiso, para lo cual deberán
9 instruir y proveer a "LA FIDUCIARIA" para hacerlo, por
10 cuanto "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y "LA
11 BENEFICIARIA INICIAL" serán las únicas responsables
12 del pago de los mismos ante el ente respectivo. Las
13 partes acuerdan de manera expresa y voluntaria, que
14 en el evento de que el presente fideicomiso mercantil
15 genere beneficios o rendimientos, y éstos sean
16 repartidos a favor de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o
17 "LA BENEFICIARIA INICIAL", el FIDEICOMISO sólo hará
18 una declaración informativa, de conformidad a lo
19 dispuesto en el Reglamento de Aplicación de la Ley
20 de Régimen Tributario Interno. **CLÁUSULA VIGÉSIMA**
21 **CUARTA. - AUTORIZACIÓN:** Los otorgantes de este
22 instrumento, autorizan a la **ZION ADMINISTRADORA DE**
23 **FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A** a obtener las
24 anotaciones marginales e inscripción en los registros
25 que fueren necesarios. **CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA. -**
26 **EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA**
27 **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y**
28 **SEGUROS:** Las partes comparecientes dejan



1 constancia de forma expresa que la suscripción del
2 presente contrato de fideicomiso mercantil, no
3 implica por parte de la Superintendencia de
4 Compañías, Valores y Seguros ni de los miembros de la
5 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera,
6 responsabilidad alguna ni garantía sobre el
7 cumplimiento de los objetivos del presente contrato.

8 **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA. - DOCUMENTOS**

9 **HABILITANTES:** Son documentos habilitantes de esta
10 escritura pública: **VEINTISÉIS.UNO)** Las copias de las
11 cédulas de ciudadanía y copias de los certificados de
12 votación de los representantes de las personas
13 jurídicas comparecientes. **VEINTISÉIS. DOS)** Las copias
14 de los nombramientos de los representantes de las
15 personas jurídicas comparecientes. **VEINTISÉIS. TRES)**
16 Las copias de los registros único de contribuyentes de
17 las personas jurídicas comparecientes. **CLÁUSULA**

18 **VIGÉSIMA SÉPTIMA.- CONVENIO ARBITRAL:** Las partes
19 acuerdan someter las controversias derivadas de
20 este contrato, inclusive las relacionadas con su
21 interpretación, cumplimiento, validez o terminación, a
22 la resolución de un Tribunal de Arbitraje que se
23 sujetará a lo dispuesto en la Ley de Arbitraje y
24 Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y
25 Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil
26 y las siguientes normas: **VEINTISIETE.UNO)** El Tribunal
27 Arbitral estará integrado por tres árbitros.
28 **VEINTISIETE.DOS)** Los árbitros serán seleccionados de





1 conformidad con las reglas del Centro de Arbitraje y
2 Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil
3 y fallará conforme a derecho. **VEINTISIETE.TRES)** Las
4 partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan
5 a acatar el laudo que expida el Tribunal Arbitral y se
6 comprometen a no interponer ningún tipo de recurso
7 en contra del laudo arbitral. **VEINTISIETE.CUATRO)**
8 Para la ejecución de las medidas cautelares el
9 Tribunal Arbitral está facultado para solicitar el auxilio
10 de los funcionarios públicos, judiciales policiales y
11 administrativos, sin que sea necesario recurrir a Juez
12 ordinario alguno; y. **VEINTISIETE.CINCO)** El lugar del
13 arbitraje será el Centro de Arbitraje y Mediación de la
14 Cámara de Comercio de Guayaquil. **CLÁUSULA**
15 **VIGÉSIMA OCTAVA. - DIRECCIONES:** Las partes
16 determinan como domicilio, las siguientes direcciones:
17 **VEINTIOCHO. UNO) "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o**
18 **"LA BENEFICIARIA INICIAL":** Dirección: Urbanización
19 CostaSol, Kilómetro diecinueve Vía a la Costa;
20 Teléfono: cero nueve seis siete tres cuatro uno dos
21 cinco nueve (0967341259); E-mail:
22 mbriones@thaliavictoria.com.ec ; Persona de
23 contacto: Melany Briones León. **VEINTIOCHO. DOS) "LA**
24 **FIDUCIARIA" y "EL FIDEICOMISO":** Dirección: Parque
25 Empresarial Colon, Edificio Corporativo Cuatro Piso
26 Dos, Oficina Doscientos Uno, cantón Guayaquil -
27 Ecuador, Teléfono: cero cuatro dos uno tres seis siete
28 seis cero, E - mail: negociosfid@zion.com.ec



1 **CLÁUSULA VIGÉSIMA NOVENA.- DE LAS**
2 **NOTIFICACIONES:** Si alguna de las partes modificare
3 las direcciones electrónicas o físicas para recibir
4 notificaciones, lo deberá comunicar por escrito a las
5 otras, dentro de los cinco (5) días subsiguientes al
6 cambio; de lo contrario se entenderá válidamente
7 notificada la correspondencia remitida a la dirección
8 anterior. Las comunicaciones dirigidas por las partes a
9 LA FIDUCIARIA deberán estar suscritas por sus
10 representantes legales o por las personas autorizadas
11 por ellos, de acuerdo con la comunicación mediante
12 la cual se haya informado previamente sobre tal
13 circunstancia a LA FIDUCIARIA. En caso de no lograr
14 efectuar la entrega a cualquiera de las partes de
15 cualquier tipo de comunicación, éstas desde ya
16 autorizan a la FIDUCIARIA a que realicen la
17 publicación de comunicaciones, notificaciones,
18 rendiciones de cuenta y otros en su página web en la
19 dirección electrónica www.zion.com.ec. **CLÁUSULA**
20 **TRIGÉSIMA.- NULIDAD PARCIAL:** Si una o más
21 disposiciones de este contrato se llegase a declarar
22 inválida, ilegal o inejecutable en cualquier jurisdicción
23 o con respecto a cualquiera de las partes, dicha
24 nulidad, ilegalidad o inejecutabilidad, no deberá ni
25 podrá ser reputada por ninguna de las partes como
26 que nulita, o torna ilegal o inejecutable el resto del
27 contrato que hoy suscriben. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA**
28 **PRIMERA: SANEAMIENTO, CUSTODIA Y TENENCIA.-** La





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

1 correspondan en atención a los efectos propios del
2 contrato de fideicomiso. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA**
3 **CUARTA. - ACEPTACIÓN Y RATIFICACIÓN:** La
4 FIDUCIARIA acepta las instrucciones objeto del
5 **FIDEICOMISO MERCANTIL** realizadas por EL
6 CONSTITUYENTE INICIAL mediante este contrato y la
7 transferencia de los bienes al patrimonio autónomo,
8 en los términos y condiciones estipuladas en las
9 cláusulas precedentes. **CLÁUSULA TRIGÉSIMA QUINTA.-**
10 **ACEPTACIÓN, SANEAMIENTO Y AUTORIZACIÓN:** La
11 Fiduciaria en su calidad de representante legal del
12 FIDEICOMISO, declara expresamente que acepta la
13 transferencia de dominio efectuada a su favor. Por su
14 parte la CONSTITUYENTE INICIAL declara que sobre los
15 BIENES transferidos no existen gravámenes, ni
16 limitaciones de dominio; sin embargo, se obliga al
17 saneamiento de Ley. Las partes aceptan y ratifican
18 en todos sus términos las estipulaciones
19 constantes en las cláusulas de este contrato. Usted
20 Señor Notario, se servirá agregar las demás
21 formalidades de estilo necesarias para la validez
22 de este instrumento. Hasta aquí la minuta firmada por
23 **Silvana Ronquillo Delgado Abogada** - con matrícula
24 profesional número **cero nueve - dos mil nueve -**
25 **doscientos noventa y dos (09-2009-292)** del **FORO DE**
26 **ABOGADOS DEL GUAYAS.** Para la celebración y
27 otorgamiento de la presente escritura se observaron
28 los preceptos legales que el caso, requiere; y leída





CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N°	2021 - 160553	
Cédula :	0990215456001	Fecha/Hora Emisión :	31/AGO/2021 - 10:40	
Nombre :	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Válido Hasta :	30/OCT/2021	
Código Catastral :	096-0084-002-0-0-0-1			
NOMBRES REGISTRADOS				
Cédula	Nombre			
0992892978001	KARTEXA S.A.			
DATOS DEL PREDIO				
Ciudadela/Cooperativa/Barrío	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
LOTIZACION DOS LLANOS	VIA GQUIL-SALINAS	84	2	TARQUI
DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD				
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	N° Reg. Propiedad
GUAYAQUIL	CUARTA	110	29-ENE-2015	2028
				Matrícula Inmobiliaria
				126426
LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD				
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
GQUIL-SALINAS	64.00 mts.	ANTIGUA LINEA FERREA	64.00 mts.	IRREGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 1	1566.00 mts.	SOLAR 3	1620.00 mts.	92011.00
AVALÚO DE LA PROPIEDAD				
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR	
	0	\$22.60	\$*****2,079,774.32	
CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS				
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION
0	40.50	EDIF. RESIDENCIAL 3(E.R.3)	\$220.00	\$*****8,910.00
1	30.00	EDIF. RESIDENCIAL 1(E.R.1)	\$110.00	\$*****3,300.00
			TOTAL CONSTRUCCIÓN:	\$*****12,210.00
VALOR DE LA PROPIEDAD			\$*****2,091,984.32	
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:		CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
---		VIGENCIA		
OBSERVACIONES:				
Usuario: MARORREA "DANDO ATENCIÓN AL REQ. 001-2020-0023620 SE HA PROCEDIDO A LA RECTIFICACIÓN, DE ACUERDO A MEMORANDO TOP-2020-460, LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR LA RESPONSABLE TÉCNICO ARQ. JULIETA BAQUERIZO DE HENRÍQUEZ CON REGISTRO PROF.: G-1865 DIFIRIENDO SU SUPERFICIE (-1989.00M2) CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO."				
		 ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES JEFE DE CATASTRO		
		Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec		
- Este documento NO certifica la propiedad del bien. - Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.				





CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solidante		Certificado N°	2021 - 160556	
Cédula :	0990215456001	Fecha/Hora Emisión :	31/AGO/2021 - 10:41	
Nombre :	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Válido Hasta :	30/OCT/2021	
Código Catastral :	096-0084-003-0-0-0-1			
NOMBRES REGISTRADOS				
Cédula	Nombre			
0992892978001	KARTEXA S.A.			
DATOS DEL PREDIO				
Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
LOTIZACION DOS LLANOS	VIA GUIL-SALINAS	84	3	TARQUI
DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
Orgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad
GUAYAQUIL	CUARTA	110	29-ENE-2015	2029
Matrícula Inmobiliaria				
126427				
LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
GUIL-SALINAS	61.19 mts.	SOLAR 4	50.10 mts.	IRREGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLAR 2	1225.00 mts.	MANZANAS 88-85	1247.24 mts.	70299.89
AVALUO DE LA PROPIEDAD				
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALUO DEL SOLAR	
-	0	\$22.60	\$*****1,589,026.38	
CONSTRUCCION PRINCIPAL Y ANEXOS				
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION
0	72.00	EDIF. RESIDENCIAL MIXTA 1 (E.R.M.1)	\$80.00	\$*****5,760.00
1	42.00	EDIF. RESIDENCIAL 7(E.R.7)	\$480.00	\$*****20,160.00
TOTAL CONSTRUCCION:				\$*****25,920.00
VALOR DE LA PROPIEDAD				\$*****1,614,946.38
REGISTRO DE CONSTRUCCION:		CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACION		
---		VIGENCIA		
OBSERVACIONES:		ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES		
Usuario: MARORREA		JEFE DE CATASTRO		
DANDO ATENCION AL REQ. 001-2020-0023620 SE HA PROCEDIDO A LA RECTIFICACION, DE ACUERDO A MEMORANDO TOP-2020-460, LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO REALIZADO POR LA RESPONSABLE TECNICO ARQ. JULIETA BAQUERIZO DE HENRIQUEZ CON REGISTRO PROF. G-1865 DIFIRIENDO EN SU LINDERO (OESTE), MEDURA (OESTE: +1.24) Y SUPERFICIE (-0.11M2) CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO.		Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recopen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec		
- Este documento NO certifica la propiedad del bien. - Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.				



CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N°	2021 - 160560	
Cédula :	0990215456001	Fecha/Hora Emisión :	31/AGO/2021 - 10:43	
Nombre :	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Válido Hasta :	30/OCT/2021	
Código Catastral :	096-0084-004-0-0-0-1			
NOMBRES REGISTRADOS				
Cédula	Nombre			
0992892978001	KARTEXA S.A.			
DATOS DEL PREDIO				
Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
LOTIZACION DOS LLANOS	VIA A LA COSTA	84	4	TARQUI
DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad
GUAYAQUIL	DECIMA	4299	5-MAR-2018	3999
				Matrícula Inmobiliaria
				128852
LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD				
NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
C. PUBLICA- SOLAR 3	118.40 mts.	ANTIGUA LINEA FERREA	128.00 mts.	IRREGULAR
ESTE	CON	OESTE	CON	ÁREA SOLAR
SOLA 2	395.00 mts.	SOLAR 96-0089-012	463.00 mts.	49074.91
AVALÚO DE LA PROPIEDAD				
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR	AVALÚO DEL SOLAR	
-	0	\$34.99	\$*****1,717,131.10	
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS				
ANX.	ÁREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.	AVALÚO DE CONSTRUCCION
0	225.00	EDIF. RESIDENCIAL 3(E.R.3)	\$220.00	\$*****49,500.00
1	45.00	EDIF. RESIDENCIAL 3(E.R.3)	\$220.00	\$*****9,900.00
2	72.00	EDIF. RESIDENCIAL 7(E.R.7)	\$480.00	\$*****34,560.00
TOTAL CONSTRUCCIÓN:				\$*****93,960.00
VALOR DE LA PROPIEDAD				\$*****1,811,091.10
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	---	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		
		VIGENCIA		
OBSERVACIONES:				
Usuario: MARORREA *DANDO ATENCIÓN AL REQ. 001-2020-0023620 SE HA PROCEDIDO A LA RECTIFICACIÓN, DE ACUERDO A MEMORANDO TOP-2020-460, LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR LA RESPONSABLE TÉCNICO ARQ. JULIETA BAQUERIZO DE HENRÍQUEZ CON REGISTRO PROF.: G-1865 DIFIRIENDO EN SU LINDERO (NORTE - ESTE - OESTE) Y SUPERFICIE (-925.09M2) CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.*				
		 ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES JEFE DE CATASTRO		
Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepcionen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec				
- Este documento NO certifica la propiedad del bien. - Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.				





CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N° : 2021 - 160565
Cédula :	0990215456001	Fecha/Hora Emisión : 31/AGO/2021 - 10:44
Nombre :	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Válido Hasta : 30/OCT/2021
Código Catastral :	096-0088-006-0-0-0-1	
NOMBRES REGISTRADOS		
Cédula	Nombre	
0992892978001	KARTEXA S.A.	
DATOS DEL PREDIO		
Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana Solar Parroquia
LOTIZACION DOS LLANOS	CALLE PUBLICA	88 6 TARQUI
DATOS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD		
Otorgado en	Notaría	Repertorio
GUAYAQUIL	CUARTA	110
Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
29-ENE-2015	2034	83273
LINDEROS Y MENSURAS SEGUN TÍTULO DE PROPIEDAD		
NORTE	CON	SUR
SOLAR 5	54.00 mts.	SOLAR 7
		54.00 mts.
ESTE	CON	OESTE
96-0084-003	100.00 mts.	C.PUBLICA
		100.00 mts.
AVALÚO DE LA PROPIEDAD		
VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICUOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR m2 DEL SOLAR
-	0	\$29.16
		AVALÚO DEL SOLAR
		\$*****157,437.46
CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS		
ANX. 'AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCIÓN	VALOR m2 CONST.
		AVALÚO DE CONSTRUCCION
		TOTAL CONSTRUCCIÓN: SOLAR VACIO
VALOR DE LA PROPIEDAD		\$*****157,437.46
REGISTRO DE CONSTRUCCIÓN:	CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN	
	VIGENCIA	
OBSERVACIONES:		
Usuario: MARORREA *DANDO ATENCIÓN AL REQ. 001-2020-0023620 SE HA PROCEDIDO A LA RECTIFICACIÓN, DE ACUERDO A MEMORANDO TOP-2020-460, LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR LA RESPONSABLE TÉCNICO ARQ. JULIETA BAQUERIZO DE HENRÍQUEZ CON REGISTRO PROF.: G-1865 DIFIRIENDO EN SUS LINDEROS (ESTE) Y SUPERFICIE (-0.91) CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.*		
		
ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES JEFE DE CATASTRO		
Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que recepen este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal http://www.guayaquil.gob.ec		
- Este documento NO certifica la propiedad del bien. - Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.		

CERTIFICADO DE AVALÚOS Y REGISTRO DE PREDIO URBANO

Solicitante		Certificado N°	2021 - 160570
Cédula :	0990215456001	Fecha/Hora Emisión :	31/AGO/2021 - 10:46
Nombre :	CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.	Válido Hasta	30/OCT/2021
Código Catastral :	096-0088-007-0-0-0-1		

NOMBRES REGISTRADOS

Cédula	Nombre
0992892978001	KARTEXA S.A.

DATOS DEL PREDIO	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

Ciudadela/Cooperativa/Barrio	Dirección	Manzana	Solar	Parroquia
LOTTZACION DOS LLANOS	CALLE PUBLICA	88	7	TARQUI

DATOS SEGUN TITULO DE PROPIEDAD	
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100

Otorgado en	Notaría	Repertorio	Fecha Inscripción	Nº Reg. Propiedad	Matrícula Inmobiliaria
GUAYAQUIL	CUARTA	110	29-ENE-2015	2035	83274

LINDEROS Y MENSURAS SEGÚN TÍTULO DE PROPIEDAD

NORTE	CON	SUR	CON	FORMA DEL SOLAR
SOLAR 6	54.00 mts.	C. PUBLICA	54.00 mts.	REGULAR

ESTE	CON	GESTE	CON	AREA SOLAR
96-0084-003	124.00 mts.	C.PUBLICA	124.00 mts.	6694.87

AVALÚO DE LA PROPIEDAD	
VALOR DE LA PROPIEDAD: \$ 100.000.000,00	

VALOR MATRIZ EN PROP. HORIZONTAL	ALICOTA EN PROP. HORIZONTAL	VALOR MZ DEL SOLAR	AVLALQ DEL SOLAR
	0	\$29.16	\$*****195,222.41

CONSTRUCCIÓN PRINCIPAL Y ANEXOS

ANX.	AREA CONST.	TIPO CONSTRUCCION	VALOR m2 CONST.	AVALUO DE CONSTRUCCION

VALOR DE LA PROPIEDAD		\$*****195,222.41
CERTIFICADO DE REGISTRO CATASTRAL DE LA EDIFICACIÓN		

REGISTRO DE CON

OBSERVACIONES:	
Usuario: MARORREA	

"DANDO ATENCIÓN AL REQ. 001-2020-0023620 SE HA PROCEDIDO A LA RECTIFICACIÓN, DE ACUERDO A MEMORANDO TOP-2020-460, LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO REALIZADO POR LA RESPONSABLE TÉCNICA ARO. JULIETA BAQUERIZO DE HENRÍQUEZ CON REGISTRO PROF: G-1855 DIFIRIENDO EN SUS LINDEROS (SUR - ESTE) Y SUPERFICIE (+1.13) CON LOS DATOS DE ESCRITURA Y LO DECLARADO EN EL LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO."

ARQ. KARINA ELIZABETH GONZALEZ MORALES
JEFE DE CATASTRO

Para las entidades públicas o privadas y/o personas naturales o jurídicas que reciben este documento, considerar lo siguiente: El certificado sólo tendrá validez una vez verificado en el Portal Web Municipal <http://www.guayaquil.gob.ec>

- Este documento NO certifica la propiedad del bien.
- Para solicitar la actualización de la información que consta en este documento, por favor, enviar un correo a tramitescatastro@guayaquil.gob.ec.

**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**



REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SRI
...le hace bien al país!

NÚMERO RUC:
RAZÓN SOCIAL:

0990215456001
CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.

NOMBRE COMERCIAL:

REPRESENTANTE LEGAL:

HENRIQUES AYCART CARLOS ARMANDO

CONTADOR:

CHANCAY DOMENECH MARILIN ARACELY

CLASE CONTRIBUYENTE:

OTROS

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD: SI

CALIFICACIÓN ARTESANAL:

S/N

NÚMERO: S/N

FEC. NACIMIENTO:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:

24/01/1975

FEC. INSCRIPCIÓN:

31/10/1981

FEC. ACTUALIZACIÓN:

27/10/2017

FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

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 Intersección: AV. DEMETRIO AGUILERA MALTA Manzana: 852 Bloque: LOCAL 5-6, OFICINA 204 Edificio: SOLBANCO Piso: 3 Oficina: 301-303 Referencia ubicación: 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

1 ZONA 81 GUAYAS

CERRADOS

0



Código: RIMRUC2017001622921

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





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



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@thaliavictoria.com.ec				



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.

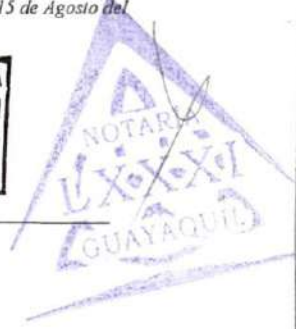
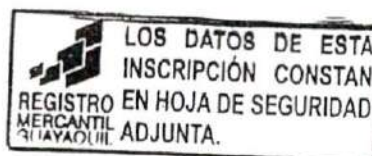
Sin otro particular, me suscribo de usted.

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



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**.

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32

Guayaquil, 21 de agosto de 2018

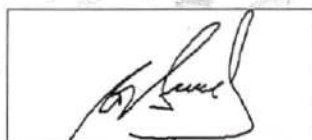
La responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es de exclusiva responsabilidad de la o el declarante cuando esta o este provee toda la información, al tenor de lo establecido en el Art. 4 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Ab. Angel Aguilar Aguilar
REGISTRO MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL
DELEGADO

№ 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: BAQUERIZO VIVAR JULIETA THALIA

Fecha de Matrimonio: 6 DE JULIO DE 1983

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: 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021

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



N° de certificado: 212-625-13235



212-625-13235

J. Alvear

Ing. Fernando Alvear C.

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

OBLIGADO LLEVAR CONTABILIDAD:

SI

CALIFICACIÓN ARTESANAL:

S/N

NÚMERO:

S/N

FEC. NACIMIENTO:

FEC. INICIO ACTIVIDADES:

21/08/2009

FEC. INSCRIPCIÓN:

09/09/2009

FEC. ACTUALIZACIÓN:

02/12/2016

FEC. SUSPENSIÓN DEFINITIVA:

FEC. REINICIO ACTIVIDADES:

ACTIVIDAD ECONÓMICA PRINCIPAL

ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y NEGOCIOS FIDUCIARIOS

DOMICILIO TRIBUTARIO

Provincia: GUAYAS Cantón: 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 ubicación: 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	ABIERTOS	1
JURISDICCIÓN	ZONA 8\ GUAYAS	CERRADOS	0



Código: RIMRUC2016001316551

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





REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES



NÚMERO RUC:

0992632771001

RAZÓN SOCIAL:

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



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 período 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.

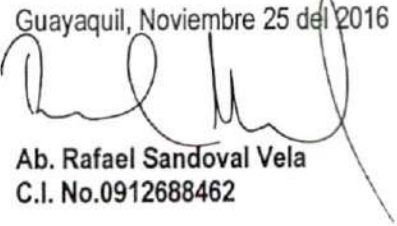
El estatuto social de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** consta en la Escritura Pública de Constitución otorgada ante el Notario Vigésimo Cuarto del Cantón Guayaquil, Dr. Francisco Ycaza Garcés, el 04 de agosto de 2009 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil, el 21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

Atentamente,


Ab. Silvia 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


LOS DATOS DE ESTA
INSCRIPCIÓN CONSTAN
EN HOJA DE SEGURIDAD
REGISTRO
MERCANTIL
GUAYAQUIL
ADJUNTA



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.

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: 17 DE SEPTIEMBRE DE 2021

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



N° de certificado: 216-625-13276



216-625-13276

Ing. Fernando Alvear C.

Director General del Registro Civil, Identificación y Cedulación

Documento firmado electrónicamente





1 que les fue por mí, el Notario a los comparecientes,
2 aquellos se ratifican en la aceptación de su contenido
3 y firman conmigo en unidad de acto, de todo lo cual
4 doy fe.-----

5
6 **p. CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A.**

7 **RUC 0990215456001**

8

9

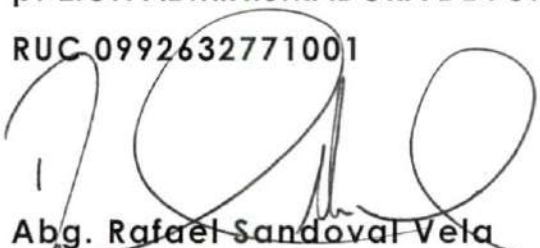
10 
11 **Ing. Carlos Armando Henriques Aycart**
12 **C.C. 0905624128 - PRESIDENTE - LA CONSTITUYENTE INICIAL**

13 **p. ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

14 **RUC 0992632771001**

15

16

17 
Abg. Rafael Sandoval Vela

18 **C.C. 0912688462 - GERENTE GENERAL - LA FIDUCIARIA**

19

20

21

22

23

24

25 **Dr. PIERO THOMAS AYCART VINCENZINI CARRASCO, Mgs.**

26

NOTARIO TITULAR OCTOGESIMO PRIMERO

27

DEL CANTÓN GUAYAQUIL

28



**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**

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 - CATANIA"**. 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



**ESPACIO
EN
BLANCO**

**ESPACIO
EN
BLANCO**