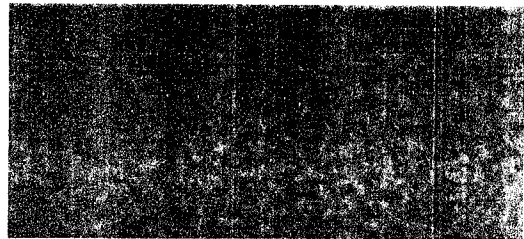
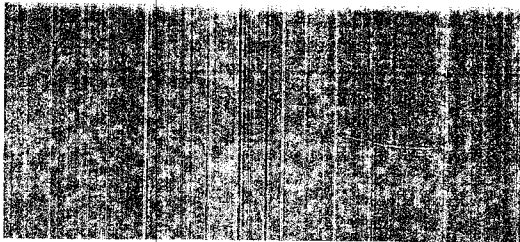
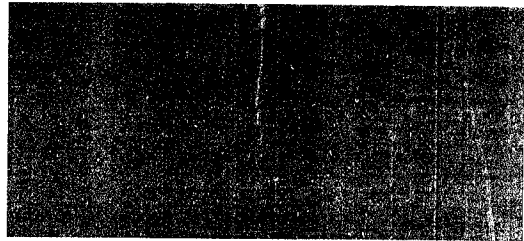
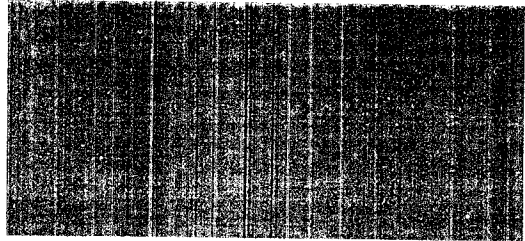




Ab. Raúl Eduardo González Melgar

Sello
06/21/13

Nº 2013-13-08-03-P2104



PRIMER

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA DE

CONSTITUCION

DE FIDEICOMISO MERCANTIL DENOMINADO: "FIDEICOMISO MERCANTIL

INMOBILIARIO FEZ -LE PORT".

OTORGANTES:

CUANTÍA (S)

INDETERMINADA

MANTA,

Junio 18 del 2013

CCRIA

2013-13-08-03-P2104

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL
DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO FEZ - LE
PORT"

CUANTIA: INDETERMINADA

En la Ciudad de Manta, cabecera del Cantón del mismo Nombre, Provincia de Manabí, República del Ecuador hoy día martes dieciocho de junio de dos mil trece ante mi Abogado RAUL EDUARDO GONZALEZ MELGAR, Notario Público Tercero del Cantón. Comparecen, por una parte la compañía ARTECGROUP S.A., legalmente representada por el Arquitecto Carlos Hernán Cristóbal González Anda de estado civil casado, en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal, conforme consta del nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la que, en adelante y para los fines de este contrato se lo denominará simplemente como el "CONSTITUYENTE UNO" y/o "BENEFICIARIO UNO"; por otra parte la compañía INVESTMANTA S.A., legalmente representada por el Abg. Jimmy Villavicencio Navia, de estado civil casado, en calidad de Presidente y por tanto representante legal, conforme consta del nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la que, en adelante y para los fines de este contrato se lo denominará simplemente "CONSTITUYENTE DOS" o "BENEFICIARIO DOS"; por último, la compañía ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, legalmente representada por el señor Álvaro Fernando Muñoz Miño, casado, en su



calidad de apoderado especial, como lo comprueba con el documento habilitante que se agrega, parte a la que en lo posterior y para efectos del presente instrumento se lo denominará simplemente la "FIDUCIARIA" o el "ADMINISTRADOR FIDUCIARIO; hábiles y capaces para contratar y obligarse a quienes de conocer personalmente y de haberme presentado sus respectivos documentos. Doy fe.- Bien instruidos en el objeto y resultados de ésta escritura de CONSTITUCIÓN DE FIDECOMISO MERCANTIL DENOMINADO "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO FEZ - LE PORT", la cual proceden a celebrar, me entregan una minuta para que sea elevada a Instrumento Público, cuyo texto es el que sigue: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase insertar una en la que conste un contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL, al tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.** Comparecen a celebrar este contrato: **UNO.-** Por una parte, la compañía ARTECGROUP S.A., legalmente representada por el Arquitecto Carlos Hernán Cristóbal González Anda de estado civil casado, en su calidad de Gerente General y por tanto Representante Legal, conforme consta del nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la que, en adelante y para los fines de este contrato se lo denominará simplemente como el **CONSTITUYENTE UNO y/o BENEFICIARIO UNO; DOS.-** Por otra parte la compañía INVESTMANTA S.A., legalmente representada por el señor Jimmy Alfredo Villavicencio Navia, de estado civil casado, en su calidad de Presidente y por tanto representante legal, conforme consta del

nombramiento que se agrega como habilitante, parte a la que, en adelante y para los fines de este contrato se lo denominará simplemente **CONSTITUYENTE DOS** ó **BENEFICIARIO DOS; TRES.-** Por último, la compañía **ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, legalmente representada por el señor Álvaro Fernando Muñoz Miño, casado, en su calidad de apoderado especial, como lo comprueba con el documento habilitante que se agrega, parte a la que en lo posterior y para efectos del presente instrumento se lo denominará simplemente la **FIDUCIARIA** o el **ADMINISTRADOR FIDUCIARIO**. Las personas comparecientes a este instrumento declaran ser de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Quito el primero y el tercero y de tránsito en esta ciudad, y con domicilio en la ciudad de Manta el segundo, y por tanto declaran ser hábiles para celebrar este tipo de contratos. **CLÁUSULA SEGUNDA: INTERPRETACIÓN Y GLOSARIO DE TÉRMINOS.-** A. Para la interpretación y los efectos del presente contrato se considerará: **Uno.-** Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura y referencia, mas no como medio de interpretación. **Dos.-** Cuando se hace referencia a los **CONSTITUYENTES** o **BENEFICIARIOS**, sin especificar si se trata de los **CONSTITUYENTES UNO Y DOS** o de los **CONSTITUYENTES ADHERENTES**, o de los **BENEFICIARIOS UNO Y DOS**, se entenderá que se hace referencia a todos ellos en conjunto, respectivamente, caso contrario cuando sea necesario referirse a cualquiera de ellos de manera singular se lo efectuará por su



denominación particular o según las estipulaciones de la cláusula de comparecientes de este contrato. **B. Glosario de Términos: Uno.-**

ADMINISTRADOR FIDUCIARIO: Para efectos del presente contrato, es la compañía ENLACE Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, quien toma a su cargo la administración y representación legal del FIDEICOMISO que se constituye por este instrumento, quien cumplirá con la finalidad específica instituida en el presente instrumento, mediante el cumplimiento de las instrucciones impartidas en el mismo y/o que se llegaren a impartir a lo largo del desarrollo del FIDEICOMISO MERCANTIL, siguiendo las condiciones y estipulaciones contenidas en este instrumento. Por lo tanto, queda establecido que el ADMINISTRADOR FIDUCIARIO es la ya referida sociedad administradora de fondos y fideicomisos que llevará a cabo gestiones de administración y coordinación más no de ejecución directa del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO – objeto de este instrumento de conformidad con las instrucciones que le sean impartidas. **Dos.- ANEXO:** Es el documento que se adjunta como documento habilitante de este contrato y forma parte integrante del mismo, el cual contiene estipulaciones contractuales aceptadas de común acuerdo por las partes contratantes, a las cuales los mismos se someten de manera irrevocable. **Tres.- BENEFICIARIOS.-** Cuando en el presente contrato se haga referencia a los BENEFICIARIOS, se entenderá que se refiere a los designados como tales en el presente contrato o sus cesionarios o sucesores en derecho. Para efectos del presente contrato se entenderá BENEFICIARIOS a quienes



constan a continuación: **Tres. Uno.- BENEFICIARIOS:** Son los mismos ^(Tres) CONSTITUYENTES y los CONSTITUYENTES ADHERENTES, según los términos de este contrato. En este caso, son: **Tres.uno.uno.- BENEFICIARIO UNO:** Es el mismo CONSTITUYENTE UNO, es decir la compañía ARTECGROUP S.A. **Tres.uno.dos.- BENEFICIARIO DOS:** Es el mismo CONSTITUYENTE DOS, es decir la compañía INVESTMANTA S.A. **Cuatro.- BIENES:** Se entenderá como bienes de propiedad del FIDEICOMISO, tanto aquellos que se adquieran a título de fideicomiso mercantil por los CONSTITUYENTES o los CONSTITUYENTES ADHERENTES, a la constitución del mismo o con posterioridad a dicho acto, como aquellos que se adquieran a cualquier otro título por el FIDEICOMISO a lo largo de su vigencia.- **Cinco.- CONSTITUYENTE(S):** Para efectos de este contrato se entenderá como tales a los CONSTITUYENTES en su conjunto. Cuando para efectos de este contrato se requiera referirse a cada uno de los CONSTITUYENTES de manera particular se lo efectuará conforme consta a continuación: **Cinco. uno.- CONSTITUYENTES:** Se entenderá como tales a las personas que se detalla a continuación, quienes transfieren al FIDEICOMISO, por este acto, o transferirán en lo posterior la propiedad de bienes muebles e inmuebles. **Cinco. uno. uno- CONSTITUYENTE UNO:** La Compañía ARTECGROUP S.A. **Cinco.uno.dos- CONSTITUYENTE DOS:** La Compañía INVESTMANTA S.A. **Seis.- CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S):** Es (Son) terceras personas distintas del CONSTITUYENTE, quien(es) se adhiere(n) y



acepta(n) las disposiciones previstas en el presente contrato de fideicomiso mercantil. **Siete.- CONTRATO O INSTRUMENTO:** Para todos los efectos de la presente escritura pública y sus documentos adjuntos, entiéndase por CONTRATO o INSTRUMENTO al conjunto de estipulaciones contenidas en el contrato constitutivo, como en los ANEXOS adjuntos.- **Ocho.- CONTROL PRESUPUESTARIO:** La gestión de control presupuestario consiste en verificar, basándose en el balance mensual del proyecto, si existen variaciones con relación al presupuesto inicial del PROYECTO INMOBILIARIO y su posible incidencia en los resultados proyectados, e indicar cual es la razón por la cual se produjeron tales hechos; efectuar el seguimiento y coordinación con la empresa de corretaje, para verificar el cumplimiento de las políticas de venta y el presupuestos de ventas establecido; conocer el estado en que se encuentra el proyecto con relación a todos sus aspectos, y sobre esta base recomendar la toma decisiones que ayuden al buen desarrollo del mismo; efectuar los actos a su alcance tendientes a cumplir las metas planteadas, apoyándose en herramientas gerenciales para realizar control de costos, y optimización de ingresos y egresos del proyecto, para de esta manera en coordinación con las decisiones de la Gerencia Inmobiliaria obtener los resultados proyectados.

Nueve.- DERECHOS FIDUCIARIOS DE LOS CONSTITUYENTES Y/O DE LOS BENEFICIARIOS: Se entenderá como tales a los derechos y obligaciones que les corresponden a los CONSTITUYENTES y/o a los BENEFICIARIOS, por su participación en el presente contrato.- **Diez.-**

normar todos aquellos aspectos que no se han contemplado en el mismo.

Diecisiete.- MENSAJE DE DATOS.- Información generada, enviada, recibida, archivada o comunicada por medios electrónicos, ópticos o similares; que es accesible para su posterior consulta y tiene igual valor jurídico que los documentos escritos. **Dieciocho.-PATRIMONIO**

AUTÓNOMO: Es el conjunto de derechos y obligaciones afectados a una finalidad y que se constituye como efecto jurídico del presente contrato.

Diecinueve.- PROYECTO INMOBILIARIO: Es el proyecto inmobiliario que se desarrollará a través del FIDEICOMISO. **Veinte.- PUNTO DE**

EQUILIBRIO: El punto de equilibrio del PROYECTO INMOBILIARIO, estará dado por la viabilidad de los siguientes aspectos: legal, técnico, comercial y

financiero.-**Veintiuno: UNIDADES INMOBILIARIAS:** Se entiende como tales a las unidades habitacionales, oficinas, departamentos, locales comerciales, estacionamientos, bodegas, alcuotas, entre otros, que sean contruidos en virtud del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

Veintidos: VIABILIDAD COMERCIAL-FINANCIERA: Se cumplirá si es que:

a) Se cuenta con el estudio de factibilidad que justifique la viabilidad económica del PROYECTO INMOBILIARIO establecidos en el presupuesto aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. b) Se cuenta con fuentes de ingresos o compromisos de recursos para el PROYECTO INMOBILIARIO, que permitan financiar el desarrollo de la construcción. Dichas fuentes o compromisos podrán consistir en una combinación de una o varias de estas opciones: (i) Contratos de promesa de compraventa, celebrados con los

clientes del PROYECTO INMOBILIARIO (ii) Líneas de crédito pre-aprobadas por parte de instituciones del sistema financiero u otros créditos a ser desembolsados por otros acreedores. (iii) honorarios o recursos en efectivo que hayan sido aportados por parte de los CONSTITUYENTE UNO y DOS. (iv) Recursos cuyo aporte haya sido realizado y/o aprobado por parte de personas naturales o jurídicas o puedan ingresar como CONSTITUYENTES ADHERENTES. **Veintitrés: VIABILIDAD LEGAL:** La viabilidad legal estará dada por la transferencia de dominio a favor del FIDEICOMISO de los bienes inmuebles sobre los cuales vaya a desarrollarse el proyecto inmobiliario, y que sobre los mismos no existan limitaciones de dominio o gravámenes que impidan desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO.- **Veinticuatro: VIABILIDAD TÉCNICA:** La viabilidad técnica estará dada por: a) el registro y/o la aprobación de los planos y del proyecto por parte de los órganos competentes; b) contar con los permisos, licencias o autorizaciones necesarias para el inicio de la construcción y ventas de ser el caso, exigidas por las respectivas entidades públicas y privadas, y; c) contar con el cuadro de costos del proyecto, el cronograma valorado, y el presupuesto de obra aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO y validado por fiscalización.-

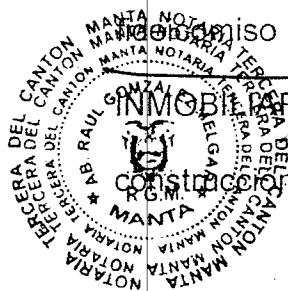
CLÁUSULA TERCERA: ANTECEDENTES.- Uno.- Los CONSTITUYENTES

UNO y DOS se encuentran interesados en desarrollar, a través de un

fideicomiso mercantil, la construcción y comercialización del PROYECTO

INMOBILIARIO denominado FEZ - LE PORT, que comprende la

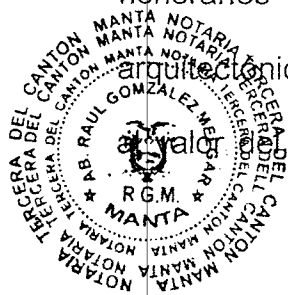
construcción del mismo según las especificaciones de la planificación del



proyecto inmobiliario aportado al FIDEICOMISO, o adquirida por éste, y aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.-Dos.- El CONSTITUYENTE DOS, es decir la compañía INVESTMANTA S.A. es legítimo propietario del siguiente bien inmueble: Dos punto Uno.- LOTE DE TERRENO ubicado en el MALECON Y CALLE 14 perteneciente a la zona urbana de la ciudad y Cantón Manta, Provincia de Manabí, con una área total de seiscientos setenta y cinco punto once metros cuadrados (675.11 m2).-Dos punto Dos Linderos y dimensiones: Por el Frente.- En veintinueve metros con dos centímetros (29,02 m) con Malecón de Manta; por Atrás.- En veinticinco metros con treinta y un centímetros (25,31m) con Avenida Primera; por el Costado Derecho.- En veintitrés metros con sesenta y seis centímetros (23,66m) con edificio Banco Machala; por el Costado Izquierdo.- En tres metros ochenta y cinco centímetros (3,85 m) con longitud circular desarrollada uniendo el Malecón de Manta con calle 14 más veintitrés metros con ochenta y dos centímetros (23,82m) y lindera con calle 14. Antecedentes de Dominio: (i) Mediante escritura pública de Compraventa celebrada ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha veintisiete de noviembre de dos mil ocho e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta el ocho de diciembre de dos mil ocho la compañía INVESTMANTA S.A adquirió en compraventa un lote de terreno ubicado en el Malecón de Manta, perteneciente a la zona urbana de la ciudad y cantón Manta, cuya superficie es de quinientos veinte y cinco punto setenta metros cuadrados (525.70

(521)

m2).- (ii) y, Mediante Escritura pública de compraventa y unificación de lotes celebrada ante el Notario Tercero del cantón Manta, Abogado Raúl Eduardo González Melgar, con fecha veintidós de febrero de dos mil trece e inscrita en el registro de la Propiedad del cantón Manta con fecha doce de marzo del dos mil trece, la Compañía INVESTMANTA S.A en calidad de comprador adquirió en compraventa al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta en calidad de Vendedor, una faja de terreno ubicada entre el Malecón Jaime Chávez Gutiérrez - Avenida uno y calle catorce de la ciudad de Manta, cuya superficie es de ciento cuarenta y nueve punto cuarenta y un metros cuadrados (149.41 m2); (iii) En el mismo instrumento se procedió a realizar la unificación de lotes de los descritos en los acápites uno y dos de este párrafo .**Tres.- EL CONSTITUYENTE UNO**, es decir la compañía ARTECGROUP S.A. es una compañía legalmente constituida según se desprende de la escritura pública de Constitución de fecha quince de septiembre de dos mil seis, otorgada ante el notario Vigésimo Quinto del cantón Quito, Doctor Felipe Iturralde Dávalos, e inscrita en el Registro mercantil de la ciudad Quito, con fecha seis de Octubre de dos mil seis la misma que tiene como objeto la construcción de edificios, y que por medio del presente instrumento se compromete a realizar y por ende a aportar al patrimonio autónomo del Fideicomiso el cincuenta por ciento (50%) de honorarios de construcción, gerencia inmobiliaria de proyecto, dirección arquitectónica, diseño, planificación y dinero en efectivo por un monto igual al valor del aporte del CONSTITUYENTE DOS compañía INVESTMANTA.

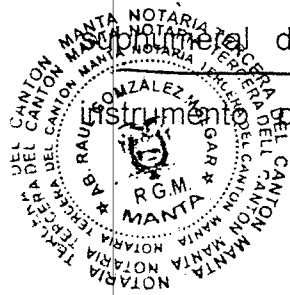


Cuatro.- Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos es una sociedad anónima, constituida al amparo de las leyes ecuatorianas y sujeta al control de la Superintendencia de Compañías, cuyo objeto social está determinado por el artículo noventa y siete (97) de la Ley de Mercado de Valores, el cual contempla la facultad de administrar negocios fiduciarios, entre ellos, fideicomisos mercantiles.- **Cinco.-** Es voluntad de las partes, constituir un fideicomiso mercantil que tenga por objeto desarrollar un proyecto inmobiliario sobre el inmueble descrito en esta cláusula, conforme lo previsto en este contrato.- **CLÁUSULA CUARTA: CONSTITUCIÓN DE PATRIMONIO AUTÓNOMO, DENOMINACIÓN y, DESIGNACIÓN DE FIDUCIARIO.-** Con los antecedentes expuestos, se constituye el fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO FEZ - LE PORT", mismo que contará con su propio patrimonio autónomo y balance, distinto de los patrimonios individuales de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS y del FIDUCIARIO, así como de otros fideicomisos mercantiles que el FIDUCIARIO administre.- Se designa como administrador fiduciario del presente FIDEICOMISO MERCANTIL, a la compañía Enlace Negocios Fiduciarios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.- El presente contrato prevé la posibilidad de contar con CONSTITUYENTES ADHERENTES, los cuales en caso que se incorporen aportarán bienes al patrimonio autónomo, bienes que estarán afectos al cumplimiento de la finalidad del presente contrato.- **CLÁUSULA QUINTA: TRANSFERENCIA**

DE DOMINIO A TÍTULO DE FIDEICOMISO MERCANTIL, FORMA DE
VALORACIÓN DE LOS BIENES.- Uno.- CONFORMACIÓN DEL

PATRIMONIO AUTÓNOMO: Para tales efectos: Uno. Uno.- El
CONSTITUYENTE UNO por este instrumento se compromete a realizar el
aporte al FIDEICOMISO MERCANTIL, el cincuenta por ciento (50%) de los
honorarios de construcción, dirección arquitectónica, gerencia inmobiliaria
del proyecto, diseño y planificación, así como dinero en efectivo que será
desembolsados de acuerdo al cronograma estipulado en el anteproyecto
hasta completar, entre honorarios y aportes en efectivo, la cantidad de
quinientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD
550.000,00). El aporte del efectivo por parte del CONSTITUYENTE UNO,
que no será menor a la cantidad de ciento veinte y cinco mil dólares de los
Estados Unidos de América (USD. 125.000,00) los cuales se lo realizará de
la siguiente manera: Uno. Uno. Uno.- La suma de quince mil dólares de los
Estados Unidos de América (USD. 15.000,00) que se entregarán a la firma
del presente contrato, y; Uno. Uno. Dos.- Dentro del plazo de 30 días
calendario contados a partir de la fecha de suscripción del presente
instrumento se entregará la suma de ciento diez mil dólares de los Estados
Unidos de América (USD. 110.000,00). Uno. Dos.- El CONSTITUYENTE
DOS por este instrumento aporta al FIDEICOMISO MERCANTIL a título de
fideicomiso mercantil, el bien inmueble descrito en el numeral dos,

segundo numeral dos punto uno de la cláusula de antecedentes de este
instrumento conforme la valoración que en este acto instruyen los



Constituyentes, en la suma de quinientos cincuenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD. 550.000,00), valor que deberá ser ratificado por el peritaje o avalúo que será realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. Sin perjuicio de lo anotado, en el caso de existir diferencias entre el valor comercial del avalúo con el acordado por los CONSTITUYENTES, prevalecerá el valor comercial del avalúo, el cual servirá para realizar el correspondiente registro en la contabilidad del fideicomiso. La transferencia de BIENES que se efectúa por este acto a favor del FIDEICOMISO, no se la hace a título oneroso ni a título gratuito, sino a título de fideicomiso mercantil, por lo tanto, una transferencia necesaria para el cumplimiento de las instrucciones lícitas dadas por los CONSTITUYENTES y en consecuencia está exenta del cobro de todo tipo de impuestos directos o indirectos, tasas y/o contribuciones previstos en las leyes que gravan las transferencias de dominio conforme lo señala el artículo ciento trece de la Ley de Mercado de Valores.- Los CONSTITUYENTES y los CONSTITUYENTES ADHERENTES podrán efectuar en cualquier momento aportaciones adicionales de BIENES al FIDEICOMISO MERCANTIL, a éste título. Toda aportación que realizaren los CONSTITUYENTES, incluida aquellas que se efectúan a través de este instrumento, deberán ser valoradas según las instrucciones del presente contrato, mismas que serán concordantes con las normas legales vigentes establecidas para el efecto.- **CLÁUSULA SEXTA: INEMBARGABILIDAD.-** De conformidad con lo estipulado en el artículo ciento veintiuno de la Ley de

04/07/2017

Mercado de Valores, los aportes que integren el patrimonio del FIDEICOMISO MERCANTIL no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS o del FIDUCIARIO.- Los acreedores del beneficiario, podrán perseguir únicamente los derechos y beneficios que a éste le correspondan en atención a los efectos propios del contrato de fideicomiso. **CLÁUSULA SÉPTIMA.- FINALIDAD E INSTRUCCIONES.-** Los CONSTITUYENTES manifiestan que el FIDEICOMISO se constituye con la finalidad de que el FIDUCIARIO en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, coordine la ejecución de todos los actos y contratos necesarios para la correcta administración de los bienes que conformen el PATRIMONIO AUTÓNOMO, de tal forma que los bienes y resultados de dicha administración sean entregados a los Beneficiarios del Fideicomiso al momento de su liquidación o por anticipado según las instrucciones estipuladas en el contrato. A través del fideicomiso se desarrollará la construcción del Edificio "Fez - Le Port" que comprende locales comerciales, departamentos, oficina, parqueaderos y bodegas. **A. Instrucciones generales.-** Uno.-Recibir los aportes que hayan realizado y que realizarán los CONSTITUYENTES, conforme lo estipulado en este contrato y contabilizarlos en el FIDEICOMISO MERCANTIL. En caso de aportes en especie que consistan en la entrega de bienes o prestación de servicios por parte de terceros para la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, la UNIDAD DEL FIDEICOMISO podrán instruir el valor de su contabilización,



adjuntando los respectivos respaldos que deberán contar con el informe favorable del FISCALIZADOR. **Dos.-** Ejercer la representación legal del FIDEICOMISO en todo momento.- **Tres.-** Aperturar el Registro Único de Contribuyentes (RUC) a nombre del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado "Fez - Le Port". **Cuatro.-** Presentar mensualmente reportes ante la Superintendencia de Compañías. **Cinco.-** Declarar mensualmente del pago de impuestos ante el Servicio de Rentas Internas (SRI). **Seis.-** Suscribir un Acta Entrega Recepción de los Bienes que se aportan a través del presente contrato al patrimonio autónomo del Fideicomiso. **Siete.-** Abrir cuentas corrientes o de ahorros en cualquier institución financiera del país, a fin de canalizar los recursos que se administraren durante la vigencia del FIDEICOMISO para destinarlos a los fines previstos en este contrato. Si se requieren nuevas cuentas, será la JUNTA DEL FIDEICOMISO quien instruya al respecto.- **Ocho.-** El FIDUCIARIO podrá efectuar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para el cumplimiento de la finalidad por la cual se constituye este FIDEICOMISO MERCANTIL, de tal forma que no sea la falta de instrucción o delegación la que impida la consecución de dicha finalidad, siempre y cuando no se contravengan las limitaciones establecidas en la Ley, normas vigentes y aplicables y en este contrato.- **Nueve.-** Suscribir contratos para la incorporación de CONSTITUYENTES ADHERENTES al presente contrato en caso de que la JUNTA DEL FIDEICOMISO así lo resuelva. En dichos contratos se detallarán los derechos y obligaciones de los CONSTITUYENTES ADHERENTES. **Diez.-**

El Fiduciario deberá presentar trimestralmente un Informe de Gestión y Rendición de Cuentas a los Constituyentes. **Once.-** Los CONSTITUYENTES expresamente señalan que la JUNTA DEL FIDEICOMISO instruirá al FIDUCIARIO sobre todos aquellos asuntos que no se encuentren específicamente estipulados en el presente contrato siempre que no se opongan a la finalidad e instrucciones establecidas en el mismo. **B. Instrucciones Específicas.- Uno.-** El plazo estimado para alcanzar el punto de equilibrio es de ocho (8) meses a partir de la fecha de constitución del Fideicomiso. La Junta resolverá la ampliación del punto de equilibrio del proyecto en caso de requerirse, por una única vez y por un plazo similar. **Dos.-** Recibir los aportes que hayan realizado y que realizarán los CONSTITUYENTES, conforme lo estipulado en este contrato y contabilizarlos en el FIDEICOMISO MERCANTIL. En caso de aportes en especie que consistan en la entrega de bienes o prestación de servicios propios o de terceros para la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrán instruir el valor de su contabilización, adjuntando los respectivos respaldos que deberán contar con el informe favorable del FISCALIZADOR. **Tres.-** La Junta del Fideicomiso designará a los contratistas del proyecto, Así mismo, la Junta del Fideicomiso deberá designar al FISCALIZADOR quien será elegido de una terna presentada por el Fiduciario. Los Contratistas deberán entregar al Fideicomiso las correspondientes pólizas o garantías, en caso que aplique de acuerdo al tipo de contrato. **Cuatro.-** El FIDEICOMISO no tendrá relación laboral con los



Contratistas ni con quienes éstos contraten para la ejecución de los contratos que se suscriban, así como tampoco éste realizará reposición de gastos relacionados con la nómina del personal relacionado con el proyecto inmobiliario. **Cinco.-** Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES los contratos de promesa de compraventa y compraventa de las UNIDADES INMOBILIARIAS, así como recibir el precio o contraprestación pactado en dichos contratos. El dinero pagado por los PROMITENTES COMPRADORES y que haya sido efectivamente recibido por el FIDEICOMISO MERCANTIL, no podrá ser entregado o desembolsado por la FIDUCIARIA para efectuar pagos relacionados al PROYECTO INMOBILIARIO, hasta que se haya cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO de dicho proyecto, adicionalmente, el Fideicomiso no suscribirá promesas de compraventa y recibirá recursos de clientes si es que el proyecto no cuenta con las autorizaciones emitidas por la autoridad competentes, (planos aprobados/ registrados y permiso de construcción) **Seis.-** Los impuestos, tasas, y contribuciones que se causen como consecuencia del presente contrato, serán cancelados por el FIDEICOMISO, por intermedio del FIDUCIARIO con los recursos provistos por el mismo FIDEICOMISO, y subsidiariamente y en caso de falta de recursos propios del FIDEICOMISO, por el BENEFICARIO UNO. En caso de existir ordenanzas específicas que aplicaren en el Municipio respecto al pago de tasas y contribuciones se deberá proceder conforme en ésta se establece. **Siete.-** Suscribir cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a

relacionado con el FIDEICOMISO, incluyendo y sin ser restrictivo juntas, reformas, liquidación del fideicomiso, recepción de informes de gestión, etc. No podrán ceder los derechos de beneficiario hasta que la Junta haya declarado el punto de equilibrio del Proyecto. **Once.-** Cuando la FIDUCIARIA obre ajustándose a las instrucciones, o decisiones de los CONSTITUYENTES, de los BENEFICIARIOS, de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, de las Autoridades de Control o del Tribunal de Arbitraje en caso de existir controversias que no se hubieran podido solucionar de mutuo acuerdo entre las partes contratantes, y éstas se hubieren sometido a la resolución de dicho tribunal, estará libre de cualquier responsabilidad". **Doce.-** Por las demás contempladas en la ley y las de carácter inmobiliario que se deban contemplar en el contrato. **NOTA COMÚN A LAS INSTRUCCIONES DESCRITAS ANTERIORMENTE:** La FIDUCIARIA no será responsable por la ejecución de las instrucciones del presente contrato o de las que impartieren la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en caso de que el FIDEICOMISO no cuente con los recursos necesarios para su realización o ejecución.- **C. Instrucciones de carácter Inmobiliario.-** **Uno.-** Coordinar la obtención de los permisos o licencias de construcción, y demás autorizaciones correspondientes, gestión que estará a cargo del planificador y del GERENTE INMOBILIARIO, y a falta de estos del contratista designado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO para el efecto.- **Dos.-** Recibir el presupuesto referencial por parte del GERENTE INMOBILIARIO mismo que será elaborado por este sobre la base de la información y presupuestos



obtener las autorizaciones necesarias para llevar adelante el PROYECTO INMOBILIARIO, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para el efecto serán realizados por el GERENTE TÉCNICO DEL PROYECTO y no serán responsabilidad de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS o la FIDUCIARIA. Así mismo, el FIDEICOMISO suscribirá cualquier acto o contrato, ante cualquier institución pública o privada, tendiente a obtener la declaratoria de propiedad horizontal, el permiso de habitabilidad y todas las demás autorizaciones necesarias para desarrollar y concluir el PROYECTO INMOBILIARIO, de conformidad con las disposiciones establecidas en este contrato. Los actos necesarios y todos los documentos que se requiera elaborar para estos efectos, serán realizados por el GERENTE INMOBILIARIO DE PROYECTO y no serán responsabilidad de los CONSTITUYENTES, BENEFICIARIOS o la FIDUCIARIA. **Ocho.-** Suscribir, por instrucción de la Junta del Fideicomiso, contratos para la constitución de hipotecas o cualquier otra garantía necesaria para contratación por parte del Fideicomiso, de créditos con entidades financieras, en caso de que sean requeridas para la ejecución del PROYECTO. **Nueve.-** En general, realizar o celebrar todos los actos y contratos de administración o de disposición que fueran necesarios para el cumplimiento de la finalidad señalada en el presente contrato. **Diez.-** Los Constituyentes que cedieren el 100% de los derechos fiduciarios de Beneficiario, renuncian a comparecer en cualquier acto o contrato

0121

entregados por el planificador, constructor, y demás contratistas. Los presupuestos referenciales y definitivos deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. **Tres.-** La ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, se iniciará en el momento en que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO.- **Cuatro.-** Los recursos monetarios que por cualquier concepto ingresaren al FIDEICOMISO, serán destinados al desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO de conformidad con el flujo de caja del mismo, el cual deberá ser, previamente aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. **Cinco.-** Comparecer a la suscripción de los contratos con los profesionales, prestadores de servicios y contratistas necesarios para desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, quienes serán seleccionados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, con sujeción al presupuesto aprobado por la misma, a excepción del fiscalizador del Proyecto Inmobiliario será nombrado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de la terna presentada a la JUNTA por la Fiduciaria. **Seis.-** La GERENCIA INMOBILIARIA misma que tendrá a su cargo la coordinación para la aprobación de planos, obtención del permiso de construcción, relación con contratistas del proyecto y el cumplimiento de estos, solventar problemas de linderación, afectaciones, etcétera, coordinación de los actos y acciones necesarias para superar los problemas referidos en caso que se presenten, solucionar problemas técnicos que el fiscalizador y el constructor le presenten, coordinar con el FIDUCIARIO, aquellos rubros nuevos o no contemplados en el presupuesto original, de que manera éstos influyen en



los resultados del proyecto, etcétera.- Efectuará actos tendientes a facilitar el cumplimiento del punto de equilibrio y del PROYECTO INMOBILIARIO.-

Siete.- Una vez que se hubiere alcanzado el punto de equilibrio y que aquello sea ratificado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, deberá darse paso a la etapa de ejecución e iniciar la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO; en caso de no cumplir el punto de equilibrio o no tener la viabilidad del proyecto, y de existir obligaciones pendientes con el FIDUCIARIO o terceros, se procederá de la siguiente manera: **a)** En primera instancia se cubrirán las obligaciones con recursos en efectivo que hubieren en el patrimonio del fideicomiso; para el efecto se aprovisionará el aporte inicial en la cuenta del fideicomiso, esto es la cantidad de quince mil dólares de los Estados Unidos de América (USD. 15.000,00) aportados por el CONSTITUYENTE UNO; adicionalmente se aclara que no podrá disponerse de los valores entregados por los CLIENTES, ya que estos recursos serán devueltos a los mismos; **b)** Si no existen recursos suficientes, el Fiduciario solicitará los recursos necesarios de manera escrita al BENEFICARIO UNO, quien se obliga a la entrega de dichos recursos en un plazo de diez (10) días calendario. En el evento de procederse con la liquidación y restitución de bienes a favor de los CONSTITUYENTES, se deben cubrir todas las obligaciones que mantenga el fideicomiso previamente, y particularmente considerando el orden de prelación que la ley y el presente fideicomiso establecieron. **Ocho.-** Previa resolución de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se iniciará la comercialización de las unidades inmobiliarias del PROYECTO

INMOBILIARIO, por lo que el FIDUCIARIO en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO y por cuenta de éste, podrá realizar y suscribir contratos de promesa de compraventa o compraventas y recibirá de los promitentes compradores y compradores, los recursos que se generen con ocasión de la celebración de dichos contratos, debiendo llevar un registro de los recursos recibidos, mismos que serán destinados al cumplimiento de la finalidad del presente contrato. Sin embargo, los recursos que provengan de las ventas no se podrán utilizar sino una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto.- **Nueve.-** Coordinar a través de la GERENCIA INMOBILIARIA la entrega de UNIDADES INMOBILIARIAS y demás edificaciones o construcciones ejecutadas en el proyecto, lo cual incluye obtener la recepción provisional y definitiva de parte del Constructor y coordinar la entrega recepción de las UNIDADES INMOBILIARIAS a los promitentes compradores o compradores, gestión que la realizará previo visto bueno del fiscalizador.- **Diez.-** En caso de que la JUNTA DE FIDEICOMISO verifique, certifique y apruebe que **NO** se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO o no tener la viabilidad del proyecto, y de existir obligaciones pendientes con el FIDUCIARIO o terceros, se procederá de la siguiente manera: a) En primera instancia se cubrirán las obligaciones con recursos en efectivo que hubieren en el patrimonio del fideicomiso; para el efecto no podrá disponerse de valores entregados por los CLIENTES, ya estos recursos serán devueltos a los mismos; b) Si no existen recursos en el fideicomiso, éstos serán solicitados por el FIDUCIARIO de manera escrita al BENEFICIARIO UNO o



a su (s) sucesor (es) de derechos en un plazo de diez (10) días calendario, quien se obliga al pago de los valores que sean necesario en su totalidad, luego de lo cual si no se cuenta con dichos recursos, se solicitará los mismos al BENEFICIARIO DOS, quien podrá repetir contra el CONSTITUYENTE UNO para obtener la devolución de los valores entregados. En el evento que el FIDEICOMISO no tenga obligaciones, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá: **Diez.Uno.-** Devolver a los PROMITENTES COMPRADORES el dinero transferido por éstos al FIDEICOMISO en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA; **Diez. Dos.-** Restituir al CONSTITUYENTE/BENEFICIARIO DOS el INMUEBLE aportado al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO MERCANTIL FEZ LE PORT al momento de la liquidación del mismo; **Diez. Tres.-** Restituir al (a los) CONSTITUYENTE(S), los BIENES aportados al FIDEICOMISO y el saldo de dinero que hubieren transferido al FIDEICOMISO, así como los rendimientos, de existir, de las inversiones realizadas conforme a lo previsto en el presente contrato, en proporción directa a su participación y aporte en recursos en efectivo efectivamente realizados y registrado conforme lo establezca la Junta de Fideicomiso, valores que se restituirán al momento de la liquidación del mismo; **Diez. Cuatro.-** Culminar la liquidación del FIDEICOMISO. **Once.-** Las demás establecidas en el presente contrato, en la Ley y en las normas vigentes y aplicables.- **CLÁUSULA OCTAVA:**
DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL FIDUCIARIO.- Sin perjuicio de todos y

(7/10/10)

cada uno de los derechos, obligaciones y atribuciones que expresa o tácitamente consten referidos o implícitos en el presente contrato y en las leyes respectivas, corresponde al FIDUCIARIO la administración y representación legal del FIDEICOMISO, así como los derechos y obligaciones detallados en el ANEXO que constituye documento habilitante y parte integral del presente instrumento.- **CLÁUSULA NOVENA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES.-** Sin perjuicio de todos y cada uno de los derechos, obligaciones y atribuciones que expresa o tácitamente consten referidos o implícitos en el presente contrato y en las leyes respectivas, corresponden a los CONSTITUYENTES, los derechos y obligaciones detallados en el ANEXO que constituye documento habilitante y parte integral del presente instrumento.- **CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS BENEFICIARIOS.-** Sin perjuicio de todos y cada uno de los derechos, obligaciones y atribuciones que expresa o tácitamente consten referidos o implícitos en el presente contrato y en las leyes respectivas, corresponden a los BENEFICIARIOS, los derechos y obligaciones detallados en el ANEXO que constituye documento habilitante y parte integral del presente instrumento.- **CLÁUSULA UNDÉCIMA: BENEFICIARIOS.-** Para efectos del presente contrato los CONSTITUYENTES UNO Y DOS se designan a sí mismos como BENEFICIARIOS del presente contrato a prorrata de lo efectivamente aportado por cada uno de ellos al FIDEICOMISO, de esta manera LOS CONSTITUYENTES UNO y DOS quedan designados como



Beneficiarios del cien por ciento (100%) en partes iguales de Derechos Fiduciarios del presente contrato de Fideicomiso Mercantil FEZ - LE PORT , Se aclara que El CONSTITUYENTE UNO será Beneficiario del 50% de su participación en este Fideicomiso, siempre y cuando cumpla con el aporte establecido en el sub-numeral uno punto uno de la cláusula Quinta del presente contrato.- En el futuro podrán existir nuevos Beneficiarios por cesión de derechos fiduciarios de tal calidad o por designación de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.- Cuando en el presente contrato se haga referencia a los BENEFICIARIOS, se entenderá que se refiere a los designados como tales en el presente contrato o sus cesionarios o sucesores en derecho o a aquellos designados por los CONSTITUYENTES ADHERENTES. Los derechos y obligaciones de los BENEFICIARIOS, serán ejercidos y asumidos por cada BENEFICIARIO en el patrimonio autónomo según lo estipulado en esta cláusula.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: CESIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.-** Los derechos fiduciarios y obligaciones inherentes a la calidad de BENEFICIARIO podrán ser cedidos en cualquier tiempo, parcial o totalmente, cesión que se realizará de conformidad con las normas legales y reglamentarias vigentes a la fecha de la cesión. El FIDUCIARIO sólo reconocerá las cesiones a partir de la fecha de su aceptación o notificación efectuada al FIDUCIARIO sobre tal cesión.- Las cesiones citadas deberán efectuarse bajo las reglas y normas que se establecen en el ANEXO que forma parte integral y documento habilitante del presente FIDEICOMISO.- **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DE LA**

anul

JUNTA DEL FIDEICOMISO, NORMAS DE FUNCIONAMIENTO, Y
ATRIBUCIONES DE LA MISMA.- A. DE LA JUNTA DEL FIDEICOMISO: La

JUNTA DEL FIDEICOMISO será el órgano máximo de decisión del FIDEICOMISO, mismo que tendrá a su cargo, a más de las atribuciones señaladas en este instrumento, normar y decidir sobre aquellos aspectos que no hubieren sido expresamente contemplados en el presente contrato que sean necesarios para el cumplimiento de su finalidad, interpretar las estipulaciones de este contrato que no estuvieren claras, y, fijar las políticas y procedimientos necesarios para la correcta ejecución del mismo. B.

NORMAS DE FUNCIONAMIENTO: La JUNTA DEL FIDEICOMISO

funcionará de acuerdo a las siguientes normas: **Uno.- Conformación:** Serán miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO dos representantes del BENEFICIARIO UNO, y dos representante del BENEFICIARIO DOS. Se aclara que si los BENEFICIARIOS cedieren sus derechos, sus representantes a la JUNTA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL perderán toda representación y será el cesionario quien represente tales derechos, caso en el cual las partes establecen que la JUNTA DEL FIDEICOMISO estará conformada por un número máximo de cinco miembros, sin contar el FIDUCIARIO, que serán los representantes de los BENEFICIARIOS, que tengan el mayor porcentaje de participación en el FIDEICOMISO, y en caso de beneficiarios con igual participación prevalecerá la antigüedad. Podrá también asistir a la JUNTA DEL FIDEICOMISO en calidad de invitados a cualquier persona involucrada en el desarrollo del FIDEICOMISO o al



representante de la institución financiera que otorgue los créditos para el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO, quienes tendrán únicamente derecho a voz en dichas juntas.- **Dos.- Participación de los miembros:** Los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, tendrán derecho a voz y voto a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO / un voto cada uno. El FIDUCIARIO tendrá derecho a voz y veto, para resoluciones que contravengan normas legales o estipulaciones expresas del presente contrato de FIDEICOMISO, o que a su criterio pongan en situación de riesgo a la Fiduciaria, a sus funcionarios o a terceros.- Los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO serán solidariamente responsables de las decisiones que tomen y de las instrucciones que den al Fiduciario, relacionadas con las mismas.- **Tres.- Periodicidad, y Convocatoria:** Las JUNTAS DEL FIDEICOMISO se reunirán ordinariamente con periodicidad trimestral y extraordinariamente cada vez que fueren convocadas. Las convocatorias se efectuarán por escrito, sea mediante carta remitida a la dirección contractual fijada por el miembro de la junta, correo electrónico o fax, con por lo menos dos días calendario de anticipación, convocatoria en la que deberá constar el lugar, hora y día en que se llevará a cabo la JUNTA DEL FIDEICOMISO, y los puntos a ser tratados. En la convocatoria podrá incluirse un punto denominado varios, en el que puedan tratarse cualquier tipo de temas que no estuvieren específicamente señalados en la convocatoria, siempre que su tratamiento sea aceptado por la mayoría de los miembros asistentes. La celebración de una JUNTA extraordinaria podrá ser solicitada por cualquiera

de los miembros que la compongan, pero sólo podrá ser convocada por el FIDUCIARIO. No obstante lo señalado en los numerales anteriores, la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá reunirse en cualquier lugar, día y hora, sin necesidad de convocatoria alguna, siempre y cuando estuvieren presentes la totalidad de los miembros con derecho a voto de la JUNTA DEL FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA.- **Cuatro.- Del Presidente y del**

Secretario: La JUNTA DEL FIDEICOMISO será presidida por un Presidente, a ser designado en la primera JUNTA DEL FIDEICOMISO, quien podrá ser reemplazado por resolución de la JUNTA. El presidente de la junta tendrá voto dirimente. A falta del presidente uno de los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO designado en ese momento fungirá como tal.- Actuará como Secretario de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, un representante del FIDUCIARIO, quien tendrá derecho a voz y veto pero sin voto. Sin el representante del FIDUCIARIO la JUNTA no tendrá validez.- **Cinco.-**

Quórum de Instalación y votación: La JUNTA DEL FIDEICOMISO se reunirá válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros o sus respectivos suplentes con derecho a voto y del FIDUCIARIO.- Cada miembro de la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá asistir a la misma personalmente o podrá delegar su asistencia y participación a un apoderado o representante, mediante la emisión de una carta poder dirigida al FIDUCIARIO para el efecto, en la cual necesariamente especificará si la delegación es permanente o por tiempo perentorio.- Las decisiones se tomarán por mayoría simple de votación. En caso de empate o si los



miembros de la Junta no llegan a un consenso, el PRESIDENTE tendrá voto dirimente, y se concede a favor del FIDUCIARIO derecho a veto.- **Seis.- De las actas:** Las reuniones y decisiones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO deberán quedar recogidas en actas suscritas por los asistentes, las que serán redactadas por el Fiduciario y su original reposará en el archivo de la Secretaría.-Las actas contendrán las resoluciones que se hubieren tomado, sin embargo de lo cual el contenido completo constará en la grabación que se efectuará durante todo su transcurso para constancia de todo aquello que se trate en la junta.- Los BENEFICIARIOS conocen y aceptan que las Juntas serán grabadas, por lo cual declaran que no se requiere ninguna otra solemnidad adicional para hacerlo pues desde ya autorizan al FIDUCIARIO para tal efecto.- Las actas originales reposarán en el archivo de la Secretaría y las grabaciones en el servidor de la Fiduciaria.-

C.ATRIBUCIONES DE LA JUNTA DEL FIDEICOMISO.-Son atribuciones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO: **Uno.-** Declarar el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto cuando se hayan cumplido las viabilidades legal, técnica, comercial y financiera. **Dos.-** Resolver la contratación de los diferentes contratistas del proyecto así como de las condiciones de la contratación: Honorarios, forma de pago, plazo, garantías, multas, entre otros: así como y autorizar el inicio de la comercialización de las unidades inmobiliarias. Los honorarios de los diferentes contratistas deberán quedar establecidos en el presupuesto elaborado por la Gerencia Inmobiliaria que esté aprobado por la Junta. **Tres.-** Resolver sobre la terminación anticipada

del contrato. **Cuatro.-** Instruir y autorizar reformas al contrato constitutivo, en el caso que se requiera. **Cinco.-** Autorizar la incorporación de Constituyentes Adherentes. **Seis.-** La Junta del Fideicomiso podrá autorizar e instruir liquidaciones y disminuciones parciales del patrimonio autónomo, a favor de los Constituyentes, Beneficiarios o de sus Cesionarios, siempre y cuando no se generen perjuicios a terceros, las liquidaciones parciales se realizarán siempre y cuando existan en el FIDEICOMISO los recursos suficientes para la terminación del proyecto y el pago de todos los gastos e impuestos que se vayan a generar para el cumplimiento de la instrucciones fiduciarias y la liquidación del FIDEICOMISO. Dichas liquidaciones estarán sujetas a las retenciones en el porcentaje establecido por la normativa tributaria vigente al momento de efectuarse la liquidación. **Siete.-** Autorizar e impartir instrucciones al Fiduciario sobre aquellos puntos que no se encuentren especificados dentro del contrato siempre que no se opongan al objeto ni lo afecten, extendiéndose el presente numeral y sin ser restrictivo, a que el Fiduciario pueda suscribir contratos no contemplados en el Fideicomiso Mercantil previa autorización de la Junta, realizar inversiones con los recursos que no estén siendo utilizados, etc. La Junta podrá instruir en otros aspectos. **Ocho.-** Conocer sobre la falta de recursos del Fideicomiso, informada por la Fiduciaria, para el normal desarrollo del proyecto y establecer los plazos dentro de los cuales el Constituyente/Beneficiario UNO deberá suplir dichas necesidades de dinero, plazo que no podrá ser superior a veinte (20) días calendario. **Nueve.-** Autorizar la contratación de líneas de



crédito que sean necesarias para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Diez.- Autorizar las condiciones de inversiones de los excedentes de recursos que no estén siendo utilizado en el desarrollo del Proyecto. **Once.-**

Autorizar las condiciones de las pólizas y garantías que deban entregar los proveedores, que se requieran durante el desarrollo del Proyecto. **Doce.-**

Conocer y aprobar la liquidación económica del proyecto a su finalización y decidir sobre la restitución de bienes o liquidación de resultados a los beneficiarios conforme se establece en la cláusula UNDECIMA del presente contrato. Las demás contempladas en la Ley y en el presente contrato.-

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: COSTOS Y GASTOS.- **Uno.-** Todos los costos, gastos, honorarios, remuneraciones, tributos y en general cualquier rubro, de cualquier naturaleza, que se genere como consecuencia de la constitución del fideicomiso mercantil, serán de cargo del CONSTITUYENTE UNO, y aquellos que se generen como consecuencia del desarrollo, administración y terminación del FIDEICOMISO MERCANTIL, serán en primer término de cargo del FIDEICOMISO, y a falta de recursos por parte de este serán asumidos por EL CONSTITUYENTE/ BENEFICIARIO UNO. Se debe tomar en cuenta que de procederse con la liquidación del fideicomiso y la restitución de bienes a favor de los CONSTITUYENTES / BENEFICIARIOS, se deben cubrir todas las obligaciones que mantenga el fideicomiso previamente, y particularmente considerando el orden de prelación que la ley y el presente fideicomiso establecieron. **Dos.-** El BENEFICIARIO UNO asumirá el pago de esta obligación en su totalidad y

deberá proporcionar los recursos que el FIDUCIARIO le solicitare, dentro de los cinco días posteriores a la solicitud escrita o por correo electrónico efectuada por parte del FIDUCIARIO. A falta de entrega de los recursos por el BENEFICIARIO UNO dentro de los treinta días posteriores a su requerimiento, los CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS autorizan expresamente al FIDUCIARIO a optar por: a.- Ejercer su derecho a renunciar como FIDUCIARIO, o; b.- dar por terminado este contrato argumentando la imposibilidad económica de cumplir las finalidades establecidas en este contrato. **Tres.-** No será de responsabilidad del FIDUCIARIO cualquier hecho o situación que se produzca como consecuencia de la falta de entrega de recursos por parte de los BENEFICIARIOS.- **Cuatro.-** Los pagos extemporáneos, parciales o totales, se imputará al pago de las obligaciones respectivas de la siguiente forma: a) en primer lugar a los costos por cobranza extrajudicial o judicial, si los hubiere; b) en segundo lugar a los intereses corrientes y de mora, en caso que existan; y, c) en último lugar al capital adeudado.- **Cinco.-** El Fideicomiso cubrirá los costos de movilización y viáticos de los funcionarios de la fiduciaria en las visitas que deben realizarse al proyecto por reuniones que se realicen fuera de la oficina del fiduciario. **Seis.-** Forma de Pago.- Todos los honorarios estipulados en la siguiente cláusula serán pagados al FIDUCIARIO, de manera anticipada (mes anticipado o previo ejecución del requerimiento), dentro de los cinco días posteriores a la presentación de la factura respectiva por parte del FIDUCIARIO.-

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: HONORARIOS Y FORMA



DE PAGO.- El FIDUCIARIO, recibirá por concepto de honorarios, los siguientes valores: **Uno.- CONSTITUCIÓN:** Por la estructuración de este negocio fiduciario percibirá un honorario de mil setecientos dólares de Estados Unidos de América (USD.1.700,00), a ser pagado por el **CONSTITUYENTE UNO** de la siguiente forma: **a.-** El cincuenta por ciento (50%), no reembolsable, a la aceptación de la oferta; **b.-** El veinticinco por ciento (25%), a la entrega del primer borrador de este contrato; y, **c.-** El veinticinco por ciento (25%) restante, a la suscripción de este contrato.-

Dos.- ADMINISTRACIÓN: Por administración fiduciaria, el FIDUCIARIO recibirá los siguientes honorarios: **a.** Durante el tiempo de la etapa previa, el FIDUCIARIO cobrará mensualmente, un honorario de administración de trescientos cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 350,00)- **b.** Desde el inicio de la construcción o de la etapa de ejecución, hasta su culminación, o durante la construcción del proyecto o de sus etapas y mientras exista actividad relacionada al desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO**, el FIDUCIARIO recibirá por su gestión de administración fiduciaria, un honorario mensual igual al uno punto quince por ciento (1,15%) de los costos y gastos totales del proyecto ejecutados mensualmente, excluido el costo del terreno, honorario que no podrá ser inferior a la cantidad de mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 1.600,00) esta cantidad no incluye control presupuestario.- **c.** Una vez concluida la etapa de ejecución del **PROYECTO INMOBILIARIO**, el Fiduciario cobrará un honorario mensual por administración de setecientos

cincuenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 750,00), el cual será exigible hasta obtener la escritura pública de terminación y liquidación del fideicomiso mercantil, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad respectivo en caso que se requiera. **Tres.- ELABORACIÓN Y REVISIÓN DE CONTRATOS:** Los honorarios que se describen a continuación serán pagaderos previa la suscripción de cada contrato: **a.-** Por elaboración o revisión de contratos propios del giro del negocio que no se encuentren detallados en esta cláusula, tales como permutas, promesas de compraventa, compraventa, hipoteca, comodato, permuta, dación en pago, restitución o liquidación parcial, convenio de adhesión entre otros, percibirá un honorario de ciento cuarenta o setenta dólares de los Estados Unidos de América (USD 140,00 o USD 70,00) respectivamente, dicho honorario deberá ser pagado previo la elaboración o revisión del contrato. **b.-** Por elaboración de contratos de cesión de derechos, un honorario de doscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD 200,00); y, **CUATRO.- ACTIVIDADES ADICIONALES:** En caso que se instruya al fiduciario la elaboración de otro tipo de contratos o desarrollo de tareas no especificadas en la presente oferta, tales como y sin ser restrictivos la celebración de juntas extraordinarias, solicitudes adicionales de información, celebración de juntas extraordinarias, solicitudes adicionales de información; se facturará conforme a la tabla de honorarios vigente a la fecha en que se solicite el servicio, según corresponda; que será acordado previamente a realizar la tarea y será de cargo del solicitante. Se considerarán actividades



adicionales, todas aquellas que aún cuando sean relativas al desarrollo del FIDEICOMISO y de su finalidad, no se encuentren expresamente descritas en la cláusula de finalidad e instrucciones del presente contrato o cuando a pesar de estar estipuladas en dicha cláusula, expresamente se las hubiere excluido o se las solicitare con una periodicidad o bajo condiciones distintas a las pactadas.- De ser necesario realizar gestiones que por su especialidad o especificidad requiera de la intervención de otro tipo de técnicos o profesionales, éstas serán cotizadas individualmente y serán efectuadas únicamente con la aceptación de costos por parte del solicitante.**CINCO.-**

REFORMAS: Por reformas al FIDEICOMISO, dependiendo del tipo, tendrá derecho a recibir los siguientes honorarios, pagaderos previos la suscripción de cada contrato: **a.-** Por cada reforma **INTEGRAL**, la cantidad de novecientos dólares de Estados Unidos de América (USD 900,00); **b.-** Por cada reforma, que sin ser integral, **AFECTE AL OBJETO**, la cantidad de seiscientos dólares de Estados Unidos de América (USD 600,00); y, **c.-** Por cada reforma, que **NO AFECTE AL OBJETO**, la cantidad de trescientos dólares de Estados Unidos de América (USD 300,00).- **SEIS.-**

LIQUIDACIÓN: Por la elaboración del instrumento de liquidación y su proceso, la FIDUCIARIA percibirá un honorario de Un mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 1000,00), a ser pagado previo a la suscripción del contrato de liquidación.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA:**

RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO.-Según lo establecido en el artículo ciento veinticinco de la Ley de Mercado de Valores, el fiduciario no garantiza

con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los
constituyentes efectivamente se cumplan. El fiduciario responde hasta por
culpa leve en el cumplimiento de su gestión, que es de medio y no de
resultado; esto es, que su responsabilidad es actuar de manera diligente y
profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el
constituyente con miras a tratar de que las finalidades pretendidas se
cumplan. Por lo tanto, el FIDUCIARIO queda exonerado de responsabilidad
alguna con relación a los resultados esperados y que se obtengan en virtud
de este contrato siempre y cuando su gestión sea efectuada en base a los
mandatos emanados de los CONSTITUYENTES.- Las instrucciones
contenidas en este contrato, serán cumplidas por el FIDUCIARIO siempre y
cuando cuente con los recursos monetarios suficientes para cubrir los
costos, gastos, tributos y en general cualquier rubro que el cumplimiento de
dichas instrucciones pudiere generar.- Por ello, si al FIDUCIARIO no le
fueren entregados los recursos necesarios para que pueda cumplir con las
instrucciones del presente contrato, las partes le eximen de toda
responsabilidad por las consecuencias que pudieran generarse por la no
realización de dichas instrucciones. A más de las estipulaciones contenidas
en ésta cláusula agréguense como parte de la presente cláusula las
contenidas en el ANEXO.- **CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: RENDICIÓN**

DE CUENTAS.- El FIDUCIARIO deberá remitir con periodicidad trimestral un
informe de gestión fiduciaria y rendición comprobada de cuentas al(a los)
CONSTITUYENTE(S) y al(a los) BENEFICIARIO(S) del Fideicomiso



