Rool # 4835/07 Abol 23
31133-04
31-12

MUNICIPIO DE MANTA
CATASTRO URBANO

FICHA CATASTRAL PARA INMUEBLES QUE NO ESTAN BAJO EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

IDENTIFICACION Y DATOS DE LOCALIZACION

ESTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: ◯ NO ◯ SI

REFERENCIA AL SISTEMA CARTOGRAFICO

HOJA N° _____

CLAVE CATASTRAL: (1) (2) (3) (4) (5) (6)

LOCALIDAD	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROP. HORIZONTAL
	1	0 7	3 4	0 3	

DATOS GENERALES
- (7) [ ] ZONA SEGUN CALIDAD DE SUELO
- (8) [ ] ZONA HOMOGENEA
- (9) [ ] ZONA SEGUN VALOR

DIRECCION: barrio B/ PERPETUO SOCORRO.
calle 25 AV - M2.
N° _____

(10) CODIFICAR LA DIRECCION (PRIMERO LA CALLE LUEGO EL NUMERO)

DATOS DEL LOTE

FRENTES (11) [3] NUMERO DE CALLES A LAS CUALES EL LOTE TIENE FRENTE

(9) ACCESO AL LOTE — MARCAR SOLO EL DE MAYOR JERARQUIA
- 1 [ ] LOTE INTERIOR
- 2 [ ] POR PASAJE PEATONAL
- 3 [ ] POR PASAJE VEHICULAR
- 4 [X] POR CALLE
- 5 [ ] POR AVENIDA
- 6 [ ] POR EL MALECON
- 7 [ ] POR LA PLAYA

DESNIVEL CON RELACION A LA RASANTE DE LA VIA DE ACCESO
(19) SOBRE LA RASANTE [ ] + / BAJO LA RASANTE [ ] - [ ][ ] METROS

CARACTERISTICAS DE LA VIA PRINCIPAL

(13) MATERIAL DE LA CALZADA
- 1 [ ] TIERRA
- 2 [ ] LASTRE
- 3 [ ] PIEDRA DE RIO
- 4 [ ] ADOQUIN
- 5 [X] ASFALTO O CEMENTO

(14) ACERA
- 1 [X] NO TIENE
- 2 [ ] ENCEMENTADO O PIEDRA DE RIO
- 3 [ ] DE ADOQUIN O BALDOSA

REDES PUBLICAS EN LA VIA

(15) AGUA POTABLE
- 1 [ ] NO EXISTE
- 2 [X] SI EXISTE

(16) ALCANTARILLADO
- 1 [ ] NO EXISTE
- 2 [X] SI EXISTE

(17) ENERGIA ELECTRICA
- 1 [ ] NO EXISTE
- 2 [X] SI EXISTE RED AEREA
- 3 [ ] SI EXISTE RED SUBTERRANEA

(18) ALUMBRADO PUBLICO
- 1 [ ] NO EXISTE
- 2 [ ] INCANDESCENTE
- 3 [X] DE SODIO O MERCURIO

SERVICIOS DEL LOTE

(20) AGUA POTABLE
- 1 [X] NO EXISTE
- 2 [ ] SI EXISTE

(21) DESAGUES
- 1 [X] NO EXISTE
- 2 [ ] SI EXISTE

(22) ELECTRICIDAD
- 1 [X] NO EXISTE
- 2 [ ] SI EXISTE

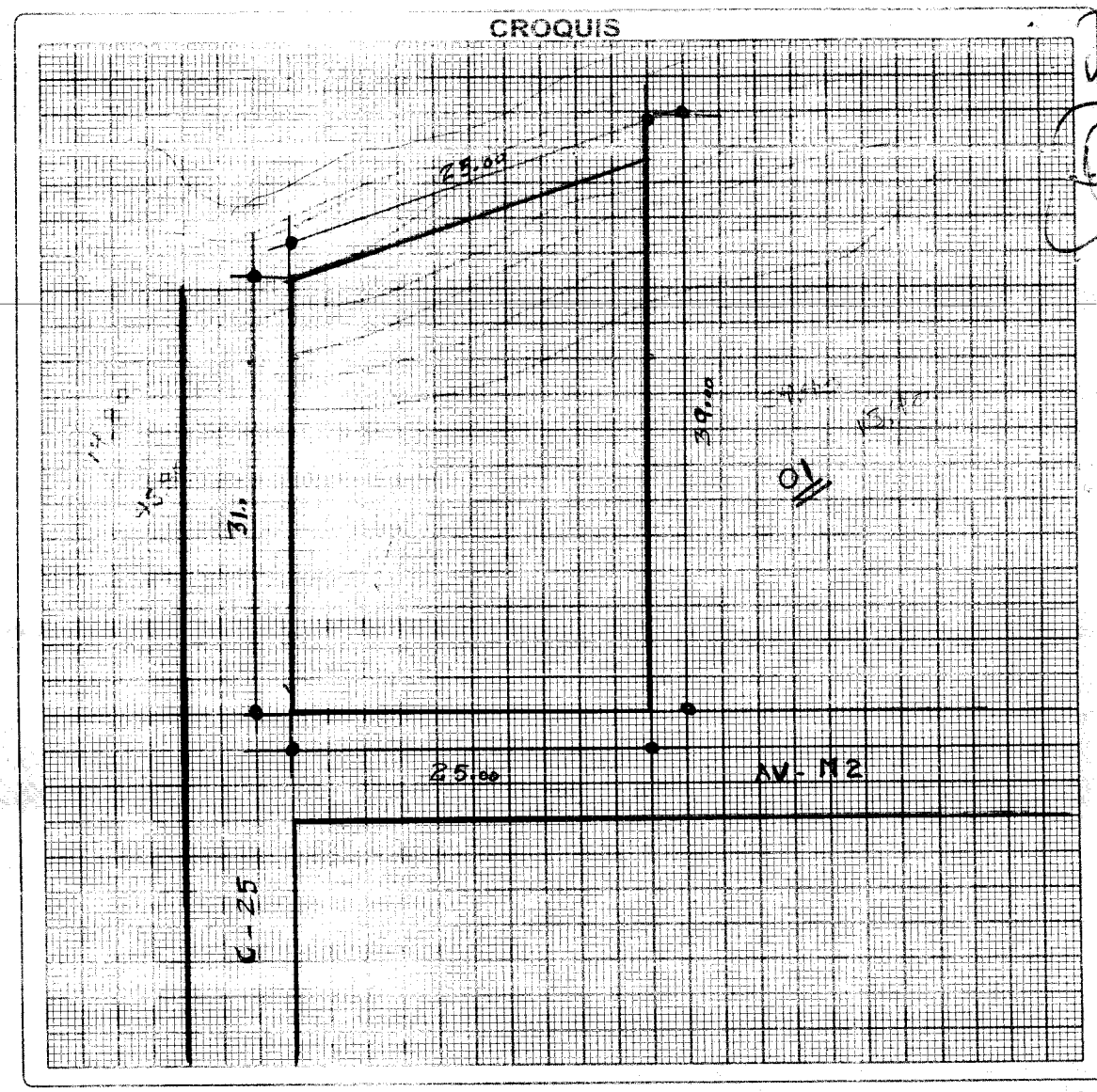
CARACTERISTICAS FORMALES DEL LOTE

SIN DECIMALES

(23) AREA 875 — 1 2 3 3 11
(24) PERIMETRO 120 56 — 1 5 0
(25) LONGITUD DEL FRENTE — 9 5 80
(26) NUMERO DE ESQUINAS [2]

AVALUO DEL LOTE (sin centavos) [ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ][ ]

CROQUIS



FORMA DE OCUPACION DEL LOTE

(27) SIN EDIFICACION [X] / CON EDIFICACION [ ]
USO DEL AREA SIN EDIFICACION
(28) SIN USO [X] / OTRO USO [ ]
(29) OTRO USO — NOMBRE — CODIGO

(31) NUMERO DE BLOQUES TERMINADOS
(30) NUMERO DE BLOQUES EN CONSTRUCCION
(32) TOTAL DE BLOQUES

OBSERVACIONES:
REV. AMPARO 17-X-01
17-10-01.
Anular 10734041 x unif.
Sello cuta y unif Amparo
6-VI-03
Sello 20 oct/04
Sello 1/1/09
Sello 15 marzo/12
COMPRADOR O HEREDERO
Sello referencia

MODO DE PROPIEDAD

1 UN SOLO PROPIETARIO
2 HERENCIA INDIVISA
3 VARIOS PROPIETARIOS

TENENCIA DE LA PROPIEDAD

1 OCUPA SOLO EL PROPIETARIO
2 EN ARRIENDO PARCIAL
3 EN ARRIENDO TOTAL
4 OTROS (ESPECIFIQUE)

DATOS DEL PROPIETARIO

PERSONERIA	APELLIDOS	NOMBRES	CEDULA DE IDENTIDAD O R.U.C.	TITULO DE PROPIEDAD (mate / fecha)
Actual	GAVIRIA JUDITH ORLANDO DE		13012 8407-2	III 30/X/07
	→ ORLANDO Lopez Hana Judith			
	FIDEICOMISO REGATTA		III 4 OCT 07	
CODIGO	Fideicomiso Inmobiliario	Mirasol		

FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRACLAU 81 Guayaquil 30 quito 11-11-09

DATOS DE LA CONSTRUCCION (SOLO BLOQUES TERMINADOS)

MATERIALES (MARQUE UNA SOLA RESPUESTA PARA CADA RUBRO DE OBRA)

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	AREA DEL PISO	ESTRUCTURA: caña	madera	ladrillo o piedra	hormigón o metal	PAREDES: no tiene	caña	madera o lata	enquichado (bahareque)	ladrillo común	ladrillo industrial o bloque	tabiques modulares (vidrio, madera, etc)	ENTRE PISO INFERIOR O CONTRAPISO: tierra	madera	ladrillo	piedra	hormigón	PISO: tierra	madera o encementado	vidrio o granito fundido	baldosa	parquet o mayolica	alfombra	mármol o marmetone	ENTREPISO SUPERIOR TECHO O CUBIERTA: caña	cade (paja)	madera	zinc	ruberoid	asbesto cemento	hormigón	teja	TUMBADOS: no tiene	si tiene
39	40	41	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
54	55	56	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
69	70	71	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
84	85	86	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
99	100	101	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
114	115	116	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
129	130	131	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
144	145	146	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
159	160	161	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
174	175	176	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
189	190	191	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
204	205	206	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
219	220	221	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
234	235	236	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
249	250	251	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
264	265	266	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	7	1	2	3	4	5	6	7	8	1	2

INDICADORES GENERALES

Nº DEL BLOQUE	Nº DEL PISO	VENTANAS: no tiene	caña	tablero o lata	madera y vidrio	bloque ornamental	madera tipo chazas o hierro	aluminio	madera fina	aluminio de color	AGUA: no tiene	sobrepuestas	empotradas	ELECTRICIDAD: no tiene	sobrepuestas	empotradas	EQUIPO ESPECIAL: no tiene	tiene de 2ª orden	tiene de 1er. orden	ESTADO DE CONSERVACION GENERAL: buena	regular	mala	ruina	AÑO DE CONSTRUCCION O RECONSTRUCCION
39	40	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	53 1.
54	55	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	68 1.
69	70	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	83 1.
84	85	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	98 1.
99	100	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	113 1.
114	115	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	128 1.
129	130	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	143 1.
144	145	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	158 1.
159	160	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	173 1.
174	175	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	188 1.
189	190	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	203 1.
204	205	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	218 1.
219	220	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	233 1.
234	235	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	248 1.
249	250	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	263 1.
264	265	1	2	3	4	5	6	7	8	9	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	278 1.

AVALUO TOTAL DE LA PROPIEDAD (sin centavos)

AVALUO DE LA PROPIEDAD (sin centavos)
VALOR DEL LOTE MAS
VALOR DE LA CONSTRUCCION

levantamiento

FECHA	NOMBRE DEL EMPADRONADOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL REVISOR DE CAMPO	FIRMA
FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR	FIRMA	FECHA	NOMBRE DEL SUPERVISOR DE OFICINA	FIRMA

OBSERVACIONES:

1073403

REPUBLICA DEL ECUADOR

NOTARIA XI
del Cantón Guayaquil

SEGUNDA

COPIA DE LA ESCRITURA

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO "FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRALBLAU".-

Guayaquil, 04 de Junio del 2013.-

Dr. Jorge Pino Vernaza
N O T A R I O

DR. JORGE PINO VERNAZA

NUMERO: 2013-9-01-11-P00396

FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DENOMINADO "FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRALBLAU".----------

CUANTIA: INDETERMINADA.----------

En la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día nueve de Mayo del dos mil trece, ante mí, Doctor **JORGE PINO VERNAZA**, Notario Titular Undécimo del cantón Guayaquil, comparecen: a) la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, representada por el señor **FRANCISCO XAVIER NUGUE VARAS**, quien declara ser ecuatoriano, casado, Abogado, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, según consta del nombramiento que se agrega a la presente escritura pública; b) el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA DE ADMINISTRACION MIRASOL**, representado por su Fiduciaria la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, ésta a su vez representada por el señor **FRANCISCO XAVIER NUGUE VARAS**, quien declara ser ecuatoriano, casado, Abogado, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, según consta del nombramiento que se agrega a la presente escritura pública; y, c) la compañía **PIAMONTE S.A.**, representada por la señora **MONICA DE LOS ANGELES SANCHEZ ROBALINO**, quien declara ser ecuatoriana, divorciada, Ejecutiva, en su calidad de **GERENTE GENERAL**, según consta del nombramiento que se agrega a la presente escritura pública.----------

Los comparecientes son mayores de edad, domiciliados en los cantones Samborondón y Manta, en su orden, de tránsito por

esta ciudad, personas capaces para obligarse y contratar, a quienes por haberme presentado sus respectivos documentos de identificación de conocer doy fe, los mismos que comparecen a celebrar esta Escritura de **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO,** sobre cuyo objeto y resultados están bien instruidos, a la que proceden de una manera libre y espontánea, y para su otorgamiento me presentan la minuta que dice así:----------

SEÑOR NOTARIO:----------

En su registro de escrituras públicas, sírvase insertar ésta en que consta el contrato de constitución de un fideicomiso mercantil inmobiliario, al tenor de las siguientes cláusulas:----------

CLAUSULA PRIMERA.- COMPARECIENTES.- Comparecen a celebrar la presente escritura las siguientes partes: **Uno.uno.- FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACIÓN MIRASOL,** representada por su fiduciaria, la compañía MMG Trust Ecuador S.A., quien a su vez, interviene representada por su Gerente General y representante legal, el señor Francisco Nugué Varas, conforme consta de su nombramiento que se adjunta como habilitante a la presente escritura pública; parte a la que, para los efectos de este contrato se denominará **"CONSTITUYENTE PROPIETARIO"** y/o **"BENEFICIARIO PROPIETARIO"**. El otorgante es ecuatoriano, mayor de edad, casado, abogado y domiciliado en el Cantón Samborondón. **Uno.dos.- PIAMONTE S.A.,** representada por su Gerente General y representante legal, la señora Mónica de Los Ángeles Sánchez Robalino, según se

Dr. Jorge Pino Y. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

desprende del Nombramiento y demás instrumentos habilitantes que se adjuntan a la presente escritura pública; parte a la que, para los efectos de este contrato se denominará **"CONSTITUYENTE PROMOTOR"** y/o **"BENEFICIARIO PROMOTOR"**. La otorgante es ecuatoriana, mayor de edad, divorciada, ejecutiva y domiciliada en el Cantón Manta. **Uno.tres.- MMG TRUST ECUADOR S.A.,** legalmente representada por su Gerente General, el señor Francisco Xavier Nugué Varas, según consta del nombramiento que se adjunta como habilitante; parte a la que, para los efectos de este contrato, en lo posterior se podrá denominar, como la **"FIDUCIARIA"**. El otorgante es ecuatoriano, mayor de edad, casado, abogado y domiciliado en el Cantón Samborondón.----------

CLÁUSULA SEGUNDA.- GLOSARIO DE TERMINOS.- Para efectos de interpretación del presente contrato se considerará: (i) Que los títulos de las cláusulas se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; (ii) Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluye a los otros; (iii) Que las palabras o frases definidas más adelante, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas: **Dos.uno.- BENEFICIARIO(S)**: Son el BENEFICIARIO PROPIETARIO y el BENEFICIARIO PROMOTOR, o aquel o aquellos a quienes éstos llegaren a ceder sus derechos fiduciarios, en los términos y condiciones estipulados en este contrato. De igual forma, se considerarán como BENEFICIARIOS a los CONSTITUYENTES ADHERENTES que se incorporen con posterioridad a la

constitución del FIDEICOMISO. **Dos.dos.- GASTOS PREOPERATIVOS**: Serán todos los gastos o pagos efectuados de forma directa por el CONSTITUYENTE PROMOTOR o por los CONSTITUYENTES ADHERENTES, antes de la constitución del FIDEICOMISO o certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO para cubrir los gastos directos e indirectos del PROYECTO en general. Dichos GASTOS PREOPERATIVOS serán reembolsados al CONSTITUYENTE PROMOTOR o a los CONSTITUYENTES ADHERENTES, una vez certificado el PUNTO DE EQUILIBRIO, siempre y cuando se hallen presupuestados, se hallen contabilizados en el PROYECTO y previa verificación de tales gastos por parte del FISCALIZADOR y aprobación de la JUNTA DE FIDEICOMISO. Si no se alcanzare el PUNTO DE EQUILIBRIO, el FIDEICOMISO no tendrá nada que rembolsar al CONSTITUYENTE BENEFICIARIO por este concepto y por lo tanto, no tendrá nada que reclamar en tal sentido al FIDEICOMISO. **Dos.tres.- COMERCIALIZADOR(ES)**: Son las personas naturales o jurídicas designadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO que contraten con el FIDEICOMISO y/o subcontraten con el GERENTE DE PROYECTO, quienes tendrán bajo su cargo la coordinación logística de ventas (o PROMESAS DE VENTA), cobranza de las cuotas pactadas en las PROMESAS DE VENTA, promoción de las unidades habitacionales y, en general, la comercialización del PROYECTO INMOBILIARIO, conforme a las políticas de venta, precio, plazo, y forma de pago determinadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Además, estarán obligados a

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

cumplir las funciones que, en base a los parámetros y especificaciones determinados por la JUNTA, sean determinados en el respectivo contrato de comercialización a ser suscrito. **Dos.cuatro.- CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO PROMOTOR**: Es la compañía Piamonte S.A. **Dos.cinco.- CONSTITUYENTE PROPIETARIO y/o BENEFICIARIO PROPIETARIO:** Es el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración Mirasol, constituido mediante escritura pública otorgada el dieciséis de Agosto del año dos mil once, ante la Notaria Primera del cantón Manta, abogada Vielka Reyes Vinces, actualmente bajo administración de la compañía MMG Trust Ecuador S.A. **Dos.seis.- CONSTITUYENTE(S):** Son el CONSTITUYENTE PROPIETARIO, el CONSTITUYENTE PROMOTOR y los CONSTITUYENTES ADHERENTES que se incorporen al FIDEICOMISO, con posterioridad a su constitución. **Dos.siete.- CONSTITUYENTE(S) ADHERENTE(S).-** Son una o más personas, naturales o jurídicas, que, hayan suscrito un CONVENIO DE ADHESIÓN junto con la FIDUCIARIA, una vez que la JUNTA DEL FIDEICOMISO apruebe la adhesión. Se considerarán por este término a las personas que se comprometan a aportar y/o aportarán al Patrimonio Autónomo bienes y/o derecho necesarios para la consecución de las finalidades del FIDEICOMISO, registrando derechos fiduciarios en proporción a tales aportes y los demás que aprobare la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Los CONSTITUYENTES ADHERENTES, por mero hecho de su adhesión, a prorrata de su participación, asumirán las obligaciones y efectos

establecidos, en ese momento, en este contrato para el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTE PROPIETARIO, en cuanto fuere aplicable. Con la suscripción del correspondiente CONVENIO DE ADHESIÓN, el CONSTITUYENTE ADHERENTE quedará vinculado de manera expresa e irrevocable al presente FIDEICOMISO, asumiendo como tal todos los derechos y obligaciones que a su favor o cargo en este instrumento se señalan, ciñéndose estrictamente a todas y cada una de las cláusulas del presente instrumento. **Dos.ocho.- CONSTRUCTOR**: Será aquella persona natural o jurídica designada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO para ejecutar la construcción del PROYECTO. El CONSTRUCTOR es el responsable de la construcción del PROYECTO y estará obligado a cumplir las funciones que, en base a los parámetros y especificaciones determinados por la JUNTA, sean determinados en el respectivo contrato de construcción a ser suscrito con el FIDEICOMISO. Sin perjuicio de las estipulaciones del contrato de construcción, el CONSTRUCTOR será el único responsable de la calidad técnica de la construcción del PROYECTO y de las obras civiles o edificaciones que se encontraren dentro del bien INMUEBLE Fideicomitido. **Dos.nueve.- CONVENIO(S) DE ADHESIÓN**: Son uno o más instrumentos privados y/o públicos (dependiendo de los bienes o derechos que se aportaren), suscritos entre los CONSTITUYENTES ADHERENTES y la FIDUCIARIA, en virtud de los cuales: **I)** se adhieren y aceptan, expresa e irrevocablemente, sin reserva ni limitación alguna, todos y cada uno de los términos y condiciones estipulados en el presente

Dr. Jorge Prado V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

FIDEICOMISO y en el CONVENIO DE ADHESION correspondiente; y, **II)** el CONSTITUYENTE ADHERENTE aporta y/o se compromete a aportar al FIDEICOMISO bienes o derechos, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, con el objeto de que el FIDEICOMISO cumpla las finalidades instituidas en el mismo. El CONVENIO DE ADHESIÓN tendrá el formato establecido, de tiempo en tiempo, por la JUNTA DE FIDEICOMISO. **Dos.diez.- FASE(S)**: Son las fases en las cuales se desarrollará el PROYECTO. Se deja expresa constancia de que si la JUNTA DEL FIDEICOMISO, así lo decide, el PROYECTO podrá desarrollarse en una sola FASE o en varias, sin perjuicio de las que se mencionaren en el presente contrato. La JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá definir y establecer cuántas FASES sean necesarias para el desarrollo del PROYECTO y qué parte del PROYECTO comprenderá cada una de dichas FASES. **Dos.once.- FASE PRELIMINAR**: Es la etapa inicial, que comprende el período de tiempo dentro del cual se realizará cuanto acto se requiera para dar viabilidad al PROYECTO INMOBILIARIO y para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO del mismo, incluyendo el mantenimiento del INMUEBLE aportado por el CONSTITUYENTE PROPIETARIO. Previo a obtenerse el PUNTO DE EQUILIBRIO, siempre que exista resolución favorable de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá instruir se ejecuten actividades inherentes a la FASE DE EJECUCIÓN, tales como movimientos de tierra, edificaciones u otros, exclusivamente con recursos aportados por los mismos CONSTITUYENTES y por cuenta, riesgo y responsabilidad de

éstos. **Dos.doce.- FASE DE EJECUCIÓN**: Es el período de tiempo que se inicia una vez verificado, alcanzado y certificado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO INMOBILIARIO, durante el cual se da inicio y se desarrolla la construcción, sin perjuicio de la realización de obras preliminares durante la FASE PRELIMINAR. Durante esta FASE, la JUNTA DEL FIDEICOMISO quedará facultada a dividir en más de una etapa o segmentos la construcción, según los criterios de ingeniería, financieros, comerciales y en general técnicos que estime convienes para el adecuado desarrollo y ejecución del PROYECTO. **Dos.trece.- FASE COROLARIA**: Esla etapa que inicia desde la finalización de la construcción de la obra civil, comprendiendo la venta definitiva de las unidades habitacionales del PROYECTO, hasta la terminación y liquidación del FIDEICOMISO. **Dos.catorce.- FIDEICOMISO**: Es el patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica que se constituye como consecuencia jurídica de la celebración del presente contrato, el que es representado legalmente por la FIDUCIARIA, y que para efectos de identificación se le denominará "FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRALBLAU". **Dos.quince.- FIDUCIARIA:** Es la compañía MMG Trust Ecuador S.A., quien asume la representación legal y administración del FIDEICOMISO. **Dos.dieciséis.- FISCALIZADOR(ES):** Son las personas naturales o jurídicas elegidas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, entre las opciones que presente la FIDUCIARIA. El FISCALIZADOR será el responsable de la verificación del cumplimiento técnico y financiero de la construcción del PROYECTO, así

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

como de cumplir las funciones que, en base a los parámetros y especificaciones determinados por la JUNTA, sean determinados en el respectivo contrato de fiscalización a ser suscrito con el FIDEICOMISO. Será potestad de la FIDUCIARIA, proponer el cargo para uno o más FISCALIZADORES, de ser esto técnica y financieramente necesario para la correcta ejecución del PROYECTO. **Dos.diecisiete.- GERENTE DE PROYECTO:** Será Piamonte S,A, o aquella persona natural o jurídica designada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO en el caso de que el contrato de gerencia de proyecto con dicha persona no llegue a suscribirse o se dé por terminado por cualquier razón o circunstancia determinada en dicho contrato o en la ley. El GERENTE DE PROYECTO será el responsable de la coordinación general del PROYECTO y de ejecutar la comercialización del mismo, ya sea directamente o por medio de los COMERCIALIZADORES. Para tales efectos, será responsabilidad privativa del GERENTE DE PROYECTO supervisar y llevar un control las gestiones de venta que lleven a cabo los COMERCIALIZADORES, con identificación especifica del volumen de ventas, estado de cobranza y las que indicare la JUNTA. Además estará obligado a cumplir las funciones que, en base a los parámetros y especificaciones determinados por la JUNTA, sean determinados en el respectivo contrato de gerencia de proyecto a ser suscrito con el FIDEICOMISO. **Dos.dieciocho.- INMUEBLE(S)**: Es el bien inmueble descrito en el numeral cuatro.dos) de la cláusula cuarta del presente instrumento, que el CONSTITUYENTE PROPIETARIO transfiere al FIDEICOMISO, a título de

Dr. Jorge Pino V. Notario XI

fideicomiso mercantil irrevocable, sobre el cual se construirá el PROYECTO INMOBILIARIO. Se entenderá por este término así mismo, a los bienes INMUEBLES que resulten de la ejecución y desarrollo del PROYECTO, sin importar la cantidad y sus dimensiones. **Dos.diecinueve.- JUNTA y/o JUNTA DEL FIDEICOMISO:** Es el órgano colegiado del FIDEICOMISO que, dentro de los parámetros que imponen el objeto del FIDEICOMISO y las instrucciones fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas en el presente instrumento. **Dos.veinte.- PROMESA(S) DE COMPRAVENTA:** Son los contratos de promesa de compraventa que se instrumenten por escritura pública, que el FIDEICOMISO celebrará con los PROMITENTES COMPRADORES cuyos nombres deben ser proporcionados a la FIDUCIARIA por el GERENTE DE PROYECTO o por quien éste determine; contratos a través de los cuales el FIDEICOMISO prometerá en venta a los PROMITENTES COMPRADORES bienes individualizados y determinados dentro del PROYECTO y de cada una de las FASES. Los textos de las PROMESAS DE COMPRAVENTA deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Estos contratos serán suscritos por el FIDEICOMISO en caso de ser reglamentaria y jurídica permitido por las normas vigentes a la fecha de su celebración. **Dos.veintiuno.- PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES):** Son las personas naturales o jurídicas, cuyos nombres deben ser proporcionados a la FIDUCIARIA por el GERENTE DE PROYECTO o por los COMERCIALIZADORES, que celebren con el FIDEICOMISO contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA. También serán

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

considerados como tales, los cesionarios de tales contratos, cuando tal cesión ha sido aceptada por el GERENTE DE PROYECTO o por quien éste determine y sea registrada por la FIDUCIARIA. **Dos.veintidós.- PROYECTO y/o PROYECTO INMOBILIARIO:** Es la construcción de un proyecto inmobiliario a ser desarrollado sobre el INMUEBLE de acuerdo a las especificaciones que deberá definir y aprobar la JUNTA DEL FIDEICOMISO. **Dos.veintitrés.- PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de condiciones técnicas, legales y financieras que cumplidas, facultan al FIDEICOMISO dar inicio a la ejecución del PROYECTO, a las que se refiere la cláusula octava del presente instrumento. **Dos.veinticuatro.- SUBCUENTAS:** Son los registros que la FIDUCIARIA mantendrá dentro o fuera de la contabilidad del FIDEICOMISO, en las que se detallarán los montos que los PROMITENTES COMPRADORES transfieran al FIDEICOMISO, en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA. Estas SUBCUENTAS tendrán como único objetivo registrar los pagos que hagan los PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, para efectos de restituir dicho dinero a los PROMITENTES COMPRADORES, más los rendimientos correspondientes, netos de gastos e impuestos, que se generen por tal dinero en virtud de las inversiones que realice el FIDEICOMISO de acuerdo a lo dispuesto en este contrato, en caso de que no se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO. Cumplido éste, las SUBCUENTAS dejarán de existir.----------

CLAUSULA TERCERA: ANTECEDENTES.- Tres.uno.- El

CONSTITUYENTE PROPIETARIO es un fideicomiso mercantil de administración, actualmente propietario del INMUEBLE materia de descripción de la Cláusula Cuarta del contrato de FIDEICOMISO. De su lado, el BENEFICIARIO PROMOTOR se encuentra interesado desarrollar sobre el INMUEBLE un PROYECTO INMOBILIARIO por medio de un fideicomiso mercantil inmobiliario, en sujeción a las instrucciones contempladas en el contrato de FIDEICOMISO y las que imparta la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en función de sus atribuciones. **Tres.dos.-** El inciso tercero del artículo Ciento Quince de la Ley de Mercado de Valores establece que el fiduciario, en cumplimiento de las instrucciones contempladas en el contrato de fideicomiso mercantil, puede transferir en representación de los fideicomisos mercantiles que administra, bienes que formen parte de su patrimonio para la constitución nuevos fideicomisos mercantiles o para incrementar el patrimonio de otros ya existentes, administrados por él mismo o por otro fiduciario, las cuales se efectuarán a título de fideicomiso mercantil. De igual forma, el mismo artículo establece que pueden ser constituyentes de fideicomisos mercantiles las personas naturales o jurídicas privadas, públicas o mixtas, nacionales o extranjeros, o entidades dotadas de personalidad jurídica. EL CONSTITUYENTE PROPIETARIO y el CONSTITUYENTE PROMOTOR declaran no tener impedimento alguno para celebrar el presente contrato de fiducia mercantil. **Tres.tres.-** La FIDUCIARIA es una sociedad constituida de conformidad con las leyes ecuatorianas, autorizada por la Intendencia de Mercado de Valores de la

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

Superintendencia de Compañías para administrar Negocios Fiduciarios y participar como Agente de Manejo en Procesos de Titularización, e inscrita en el Registro del Mercado de Valores. La compañía MMG Trust Ecuador S.A. administrará y representará, en calidad de Fiduciaria, el FIDEICOMISO mercantil que se constituye por el presente contrato.----------

CLÁUSULA CUARTA.- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO MERCANTIL, DENOMINACIÓN Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO.- Con estos antecedentes y por este medio se constituye el fideicomiso mercantil irrevocable denominado "FIDEICOMISO INMOBILIARIO MIRALBLAU", el cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e independiente de aquel o aquellos del CONSTITUYENTE, de la FIDUCIARIA, de los PROMITENTES COMPRADORES, de los BENEFICIARIOS, o de terceros en general, así como de todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios manejados por la FIDUCIARIA. El FIDEICOMISO se encuentra integrado inicialmente por el dinero y el INMUEBLE que transfieren por este acto el CONSTITUYENTE PROMOTOR y el CONSTITUYENTE PROPIETARIO, respectivamente, y posteriormente estará integrado por todos los activos, pasivos y contingentes que se transfieran al FIDEICOMISO o se generen en virtud del cumplimiento de su objeto. De conformidad a lo que dispone la Ley de Mercado de Valores, los bienes del FIDEICOMISO no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna medida precautelatoria o preventiva por los acreedores de los CONSTITUYENTES, ni por los de los BENEFICIARIOS, salvo

pacto en contrario previsto en el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser embargados ni objeto de medidas precautelatorias o preventivas por los acreedores de la FIDUCIARIA. En ese sentido, el patrimonio es conformado de acuerdo con el detalle que a continuación se exponer: **Cuatro.uno.-** El CONSTITUYENTE BENEFICIARIO transfiere en este acto al FIDEICOMISO, a título de fideicomiso mercantil irrevocable: **Cuatro.uno.uno.-** La suma de mil dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00), los cuales servirán para la apertura de una o más cuentas bancarias, para la recepción de los recursos dinerarios por parte del FIDEICOMISO, según los defina la JUNTA DEL FIDEICOMISO; y, en caso de ser necesario, se obliga a transferir, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el dinero necesario y suficiente para la terminación del PROYECTO y el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago de costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la constitución, administración y liquidación del FIDEICOMISO. **Cuatro.uno.dos.-** Los estudios técnicos del PROYECTO, que comprenden todos los documentos o instrumentos relacionados con planos arquitectónicos, planos hidrosanitarios, planos eléctricos, planos estructurales, Memoria técnica del PROYECTO, presupuesto detallado, cronograma valorado, detalle de acabados, entre otros. Dichos estudios incluyen los costos asumidos por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, en lo concerniente a acciones o trámites respecto al INMUEBLE, que se han realizado para viabilizar el respectivo permiso municipal, en base de dichos estudios. La

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

valoración de los mismos deberá establecérsela por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, estando facultado a contratar los informes periciales que sean necesarios para el efecto. **Cuatro.dos.-** De su lado, el CONSTITUYENTE PROPIETARIO transfiere en este acto al FIDEICOMISO, a título de fideicomiso mercantil irrevocable, el INMUEBLE, cuyos linderos y mensuras se describen a continuación: Lote de terreno ubicado en la avenida Veinticinco y calle M-Dos, Barrio Perpetuo Socorro del Cantón Manta, Provincia de Manabí, identificado con el código catastral número uno cero siete tres cuatro cero tres cero cero cero, cuyos linderos y dimensiones se describen a continuación: **Por El Frente:** veinticinco metros y calle M-Dos; **Por Atrás:** veinticinco metros y playa de mar; **Por El Costado Izquierdo:** cincuenta y cuatro metros cuarenta centímetros y Doctor Luis García González; y, **Por El Costado Derecho**: cuarenta y cinco metros ochenta centímetros y Avenida Veinticinco. **Área Toral**: mil doscientos treinta y tres metros cuadrados once decímetros cuadrados (un mil doscientos treinta y tres metros cuadrados con once decímetros cuadrados). **Historia De Dominio:** EL CONSTITUYENTE PROPIETARIO adquirió la propiedad del bien materia de descripción del presente numeral por transferencia de dominio que a título de compraventa hiciere a su favor la señora María Judith Orlando López, mediante escritura pública otorgada ante la Notaria Pública Primera Encargada del Cantón Manta, abogada Vielka Reyes Vinces, en diciembre veinte del dos mil once, e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Manta, en marzo veintisiete del dos mil doce. **Cuatro.tres.- Saneamiento por**

evicción y vicios redhibitorios.- Los CONSTITUYENTES, actuando de buena fe, declara que los bienes transferidos a este Patrimonio Autónomo se hallan libres de embargos, demandas civiles, condiciones resolutorias, suspensivas, patrimonio familiar y otros gravámenes y/o limitaciones al dominio. En especial, quedan el FIDEICOMISO y la FIDUCIARIA relevadas expresamente de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la enajenación y perfeccionar la transferencia del INMUEBLE, haciendo suyas el CONSTITUYENTE PROPIETARIO todas las obligaciones que por dicho concepto se deriven. Así mismo, el CONSTITUYENTE PROPIETARIO, desde ahora, autoriza a la FIDUCIARIA para hacer constar este compromiso en el instrumento público mediante el cual la FIDUCIARIA en nombre del FIDEICOMISO transfiera el INMUEBLE; de igual forma, ambos CONSTITUYENTES autorizan a fijar el referido compromiso respecto a los demás bienes que aportaren al presente patrimonio autónomo, en el futuro, y los que resulten del desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO.

Cuatro.cuatro.- Naturaleza de la Transferencia.- La transferencia a título de fiducia mercantil no es onerosa, ni gratuita, ya que la misma de por sí no determina un provecho económico ni para los CONSTITUYENTES, los BENEFICIARIOS ni para la FIDUCIARIA, ni para el FIDEICOMISO y se da como medio necesario para que la FIDUCIARIA pueda cumplir con el objeto del presente contrato. Consecuentemente, la transferencia a título de fiducia mercantil, está exenta de todo tipo de impuestos, tasas y

GUAYAQUIL INDEPENDIENTE
Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

contribuciones ya que no constituye hecho generador para el nacimiento de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias gratuitas u onerosas. Por lo explicado precedentemente, en la transferencia a título fiduciario no existe precio a convenirse ni tampoco responde tal transferencia o restitución a donación alguna por parte del CONSTITUYENTE y/o del BENEFICIARIO y en tal virtud en sujeción a lo dispuesto en el artículo ciento trece de la Ley de Mercado de Valores y el artículo quinientos treinta y seis del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), se halla exenta del pago de todo tipo de tributos.

Cuatro.cinco.- Aceptación.- La FIDUCIARIA acepta la transferencia del INMUEBLE y dinero, como aporte de los CONSTITUYENTES al FIDEICOMISO, a título de fiducia mercantil irrevocable y declara que en virtud de la naturaleza de su gestión, sus obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al cumplimiento de las instrucciones impartidas en este contrato, que las partes declaran conocer a cabalidad, por lo que de ninguna manera garantiza los resultados esperados del mismo. La transferencia del INMUEBLE y del dinero materia de la presente Cláusula, no implica la cesión a la FIDUCIARIA de ninguna de las obligaciones propias de los CONSTITUYENTES, ni de las obligaciones tributarias, civiles, laborales o de cualquier otra índole propias de su giro de negocio. **Cuatro.seis.- Custodia y Tenencia del INMUEBLE.-** La FIDUCIARIA actuando de buena fe y fundamentada en las INSTRUCCIONES impartidas por su BENEFICIARIO, pese a

que a la presente fecha no se ha perfeccionado la tradición, entrega a título de Comodato, la custodia y tenencia del INMUEBLE, a favor del CONSTITUYENTE PROMOTOR, quien expresa recibirlo a su entera satisfacción y se obliga a responder desde la fecha de suscripción de la escritura, ante la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO, por los daños o perjuicios que puedan derivarse del descuido en la custodia o el mal uso que le de a dicho inmueble por este acto. El Comodato antes referido se regirá bajo la normativa aplicable del Código Civil y bajo los siguientes parámetros: **a)** El CONSTITUYENTE PROMOTOR estará obligado a sufragar con sus propios recursos todos los gastos de mantenimiento, custodia y cuidado del INMUEBLE, sin limitación alguna, así como el pago oportuno de todos los tributos, impuestos prediales, servicios públicos, contribuciones o expensas que se generen. No obstante, caso que el Fideicomiso tenga los flujos necesarios para tal efecto, los pagos por los conceptos antes anotados podrá efectuarlos la FIDUCIARIA, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO; **b)** El FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA no reembolsarán al CONSTITUYENTE PROMOTOR los gastos en que incurra para la conservación, mantenimiento, cuidado y mejoramiento del INMUEBLE, y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna. Por consiguiente el CONSTITUYENTE PROMOTOR, no tendrá derecho a retener el INMUEBLE por ningún concepto. Todas las mejoras y adiciones que se realicen a los bienes inmuebles incrementarán a los mismos, sin que el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA deban pagar o rembolsar valor alguno por las

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

mismas al CONSTITUYENTE PROMOTOR; y, **c)** Queda, en definitiva, entendido que ni la FIDUCIARIA ni el FIDEICOMISO tendrán responsabilidad alguna, de la naturaleza que fuere, por la custodia y cuidado del INMUEBLE ni por actos o hechos conexos o vinculados directa o indirectamente con tales conceptos.----------

CLÁUSULA QUINTA.- DECLARACIONES JURAMENTADAS.- Los CONSTITUYENTES, declaran bajo juramento que: **Cinco.uno.-** No se hallan incursos en ninguna de las prohibiciones determinadas en la Ley de Mercado de Valores y demás normas aplicables; **Cinco.dos.-** Que los bienes que transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO son de su exclusiva propiedad, sobre los cuales tienen absoluta capacidad de disposición, sin que exista impedimento alguno para aportarlos a título de fiducia mercantil irrevocable; que los han habido u obtenido con dinero de su propio peculio; que no existe impedimento alguno para su enajenación; que son bienes de los que pueden disponer libremente de acuerdo a la Ley; **Cinco.tres.-** Que sobre los bienes que transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO, no pesa ningún gravamen, ni prohibición de enajenar, ni se encuentran afectados por juicios, embargos, acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de petición de herencia; **Cinco.cuatro.-** Que los bienes que transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO tienen un origen lícito y legítimo, y en especial declaran que no provienen ni provendrán de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o lavado de

dinero o cualquier otra actividad ilegal o ilícita, eximiendo a la FIDUCIARIA de la comprobación de esta declaración, sin perjuicio de lo cual los CONSTITUYENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que efectúe todas las indagaciones que razonablemente considere oportuno realizar para comprobar el origen de los bienes que se aportan o se aporten en el futuro a título de fiducia mercantil. En caso que se inicien investigaciones sobre los CONSTITUYENTES, relacionadas con las actividades antes señaladas, o de producirse transacciones inusuales o injustificadas, la FIDUCIARIA podrá proporcionar a las autoridades competentes toda la información que tenga sobre las mismas o que le sea requerida. En tal sentido, los CONSTITUYENTES renuncian a presentar en contra del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA o de sus funcionarios o empleados cualquier reclamo o acción legal, judicial, extrajudicial, administrativa, civil, penal o arbitral en la eventualidad de producirse tales hechos. **Cinco.cinco**.- Que el FIDEICOMISO no adolece de causa u objeto ilícito y con su constitución no se tiene conocimiento ni intención de irrogar perjuicios a sus acreedores o terceros; **Cinco.seis.-** Que conocen el contenido y alcance del FIDEICOMISO y las obligaciones y responsabilidades que asumen a su firma. **Cinco.siete.-** Adicionalmente los CONSTITUYENTES autorizan expresamente a la FIDUCIARIA para que obtenga de cualquier fuente de información, incluida la Central de Riesgos o Burós de Información Crediticia, sus referencias comerciales sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etcétera, y en general al

cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales de sus administradores. De igual forma, la FIDUCIARIA queda expresamente autorizada para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas.----------

CLAUSULA SEXTA.- FINALIDAD DEL FIDEICOMISO: El objeto del presente FIDEICOMISO es el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE, una vez transferido el mismo al FIDEICOMISO y alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, y con el dinero entregado por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y por los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.----------

CLAUSULA SEPTIMA.- INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS: La FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias, indistintamente de las FASES del PROYECTO: **Siete.uno.-** Registrar contablemente como de propiedad del FIDEICOMISO, el dinero, estudios técnicos e INMUEBLE que transfiere el CONSTITUYENTE a la suscripción del presente instrumento o los que llegaren a aportar en el futuro para el desarrollo de su objeto. Asimismo registrará todos los activos, pasivos y contingentes que se aporten al FIDEICOMISO o se generen durante el desarrollo de su objeto. Desde ya, el CONSTITUYENTE PROPIETARIO instruye a la FIDUCIARIA a registrar en los libros contables del FIDEICOMISO el INMUEBLE al valor comercial que contiene que Informe de

Avalúos que es entregado a la FIDUCIARIA a la firma del presente instrumento. **Siete.dos.-** Suscribir con el GERENTE DE PROYECTO, el respectivo contrato de Gerencia de Proyecto, cuyo texto deberá ser aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sujeto a la condición resolutoria consistente en que la FIDUCIARIA declare que no se ha cumplido con el PUNTO DE EQUILIBRIO. De igual forma, suscribirá contratos de servicios con los COMERCIALIZADORES, siempre y cuando cuente con aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, quien definirá los términos y condiciones de su contratación, no obstante que queda facultado el GERENTE DE PROYECTO subcontratar este servicio. **Siete.tres.-** Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES designados por el GERENTE DE PROYECTO o por quien éste determine y bajo las condiciones señaladas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, sobre bienes determinadas e individualizadas dentro del PROYECTO. El FIDEICOMISO celebrará tantos contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA cuantos la JUNTA DEL FIDEICOMISO le faculte celebrar, pero nunca menos que los necesarios para que con el dinero que deben entregar al FIDEICOMISO los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de las obligaciones que asumen a la firma de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, más el dinero que aporte el CONSTITUYENTE y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES, se concluya en su totalidad el PROYECTO. Los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA o RESERVA deberán estar sujetos a la siguiente condición resolutoria consistente en que la

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

FIDUCIARIA declare que no se ha cumplido con el PUNTO DE EQUILIBRIO. **Siete.cuatro.-** Recibir de los PROMITENTES COMPRADORES el dinero que éstos se comprometieron a entregar, en los montos y condiciones señalados en las PROMESAS DE COMPRAVENTA, correspondiendo al GERENTE DE PROYECTO las labores de cobranza necesarias para el efecto; **Siete.cinco.-** Invertir mientras el flujo de caja lo permita, los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, en las instituciones financieras y productos de inversión de renta fija que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior. No obstante lo anterior, en lo que no hubiere sido fijado en el presente numeral, se estará a las limitaciones previstas en la Codificación de Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores; **Siete.seis.-** Aperturar las cuentas corrientes o de ahorros que sean necesarios para la adecuada administración de los recursos dinerarios del FIDEICOMISO, en las instituciones financieras que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre y cuando las mismas tengan una calificación de riesgo igual o superior a AA para el caso de instituciones financieras del país y A- para el caso de instituciones financieras del exterior; **Siete.siete.-** Suscribir todos los documentos necesarios para que el INMUEBLE obtenga los permisos necesarios para dar inicio al desarrollo del PROYECTO de acuerdo a las especificaciones aprobadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La obligación

de obtener dichos permisos será del CONSTITUYENTE PROMOTOR o de los terceros que el FIDEICOMISO le delegue tal gestión. No obstante lo anterior, podrá la FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, otorgar los Poderes Especiales que sean necesarios para la obtención de estos permisos, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Adicionalmente, corresponderá a la FIDUCIARIA, en representación del FIDEICOMISO, realizar los gastos preliminares que apruebe la JUNTA DEL FIDEICOMISO o la persona que ésta determine. Estos gastos, hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, únicamente podrán ser realizados con los recursos transferidos al FIDEICOMISO por el el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES; y, de ninguna manera, con los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES; **Siete.ocho.-** Verificar si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO certificado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, bajo los parámetros que establezca la JUNTA y cumplidas cada una de las condiciones que lo conformen; **Siete.nueve.-** En caso de que la FIDUCIARIA verifique que NO se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO durante la FASE PRELIMINAR, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO, deberá: **Siete.nueve.uno.-** Informar al GERENTE DE PROYECTO y demás profesionales contratados que el contrato suscrito con ellos, se han resuelto de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria de los mismos; **Siete.nueve.dos.-** Restituir a los PROMITENTES COMPRADORES el dinero transferido

Dr. Jorge Pino Y. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

por éstos al FIDEICOMISO en cumplimiento de los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA; **Siete.nueve.tres.-** Previo a las restituciones a los BENEFICIARIOS, cancelar todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados por la constitución, cumplimiento de instrucciones fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO así como cualquier remanente en efectivo que exista a dicha fecha; **Siete.nueve.cuatro.-** Restituir al CONSTITUYENTE PROPIETARIO el INMUEBLE, siempre y cuando se haya perfeccionado la transferencia del mismo a favor del FIDEICOMISO. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demande esta restitución serán de cuenta del CONSTITUYENTE PROPIETARIO. **Siete.nueve.cinco.-** Restituir al CONSTITUYENTE PROMOTOR los estudios y diseños del PROYECTO que haya transferido al FIDEICOMISO; **Siete.nueve.seis.-** Restituir al CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES, 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, conforme lo establezca la JUNTA DE FIDEICOMISO; y, **Siete.nueve.siete.-** Iniciar y culminar las labores de liquidación y terminación del FIDEICOMISO. **Siete.diez.-** En caso de que la FIDUCIARIA verifique que SI se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, se entenderá iniciada la FASE DE EJECUCIÓN, la FIDUCIARIA, en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO deberá: **Siete.diez.uno.-** Reembolsar al CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o

CONSTITUYENTES ADHERENTES, el monto de recursos utilizados por el FIDEICOMISO para cubrir los GASTOS PREOPERATIVOS previo a la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO, siempre y cuando se hallen presupuestados y previa verificación de tales gastos por parte del FISCALIZADOR y aprobación de la JUNTA DE FIDEICOMISO; **Siete.diez.dos.-** Contratar al FISCALIZADOR, CONSTRUCTOR y demás profesionales, personal y proveedores de bienes y servicios que se requieran para el desarrollo del PROYECTO, que hubieren sido designados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Los contratos que se celebren con tales profesionales, personal y proveedores deberán ser aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá eximir a la FIDUCIARIA de tal requisito para ciertas contrataciones. Los referidos contratos, con condición resolutoria, podrán ser suscritos antes que se certifique que sí se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, si así lo decide la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sin embargo en este caso y hasta que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO solo podrán utilizarse para la ejecución de estos contratos los recursos transferidos al FIDEICOMISO por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES; y, de ninguna manera, los recursos entregados al FIDEICOMISO por los PROMITENTES COMPRADORES. **Siete.diez.tres.-** Entregar, previo visto bueno del FISCALIZADOR y dentro del presupuesto y flujo de caja aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, los recursos necesarios para el pago de los costos directos e indirectos de

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

construcción del PROYECTO; siempre y cuando hubieren dentro del FIDEICOMISO los fondos suficientes para hacerlo. En caso de que no existan dentro de las cuentas del FIDEICOMISO los recursos disponibles necesarios para el desarrollo y terminación del PROYECTO, el CONSTITUYENTE PROMOTOR, y los demás CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, estarán obligados a proveerlos, en proporción a sus derechos fiduciarios, en un plazo máximo de quince días calendario contados desde que la FIDUCIARIA le hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos. El CONSTITUYENTE PROMOTOR, y los demás CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, hará tal entrega en calidad de aportes a título fiduciario al FIDEICOMISO en los términos y condiciones que establezca la JUNTA DEL FIDEICOMISO; **Siete.diez.cuatro.-** Contratar directamente o a través del CONSTRUCTOR, según lo determine la JUNTA, un seguro contra todo riesgo sobre la construcción y materiales del PROYECTO, en las condiciones y con la compañía de seguros que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO; **Siete.diez.cinco.-** Verificar a través del FISCALIZADOR que los fondos entregados por el FIDEICOMISO al GERENTE DE PROYECTO, CONSTRUCTOR o a los correspondientes profesionales contratados para el desarrollo del PROYECTO, han sido y están siendo debidamente utilizados y han sido plenamente justificados con las facturas, recibos o comprobantes originales. De existir alguna observación o duda, respecto de la utilización de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a

consideración de la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que se resuelva lo conveniente. La FIDUCIARIA podrá suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane la observación o duda surgida respecto de la utilización de los fondos del PROYECTO; **Siete.diez.seis.-** Verificar a través del FISCALIZADOR que el cronograma de obra y el presupuesto del PROYECTO aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, estén siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo cumplido, la FIDUCIARIA informará sobre estos aspectos a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que ésta tome las medidas que correspondan; **Siete.diez.siete.-** En caso de incumplimiento de los PROMITENTES COMPRADORES, de las obligaciones que asumieron en la PROMESA DE COMPRAVENTA o RESERVAS, dar por terminados tales contratos en la forma establecida en los mismos y celebrar en su reemplazo nuevas PROMESAS DE COMPRAVENTA o RESERVAS, de acuerdo a lo que defina la JUNTA DEL FIDEICOMISO, con las personas que designe el GERENTE DE PROYECTO o quien éste determine y en las condiciones que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO; **Siete.diez.ocho.-** Previo informe del FISCALIZADOR, suscribir con el CONSTRUCTOR, FISCALIZADOR y GERENTE DE PROYECTO el acta de entrega recepción provisional y el acta de recepción definitiva del PROYECTO. Sin perjuicio de lo anterior, desde ya se deja constancia que será obligación del CONSTRUCTOR comparecer a las escrituras definitivas de compraventa ante los PROMITENTES COMPRADORES o

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO Guayaquil Independiente

Compradores de las unidades habitacionales resultantes del PROYECTO, a fin de suscribir un acta de entrega y recepción de las unidades con cada uno de estos, obligándose a responder en los términos del artículo mil novecientos treinta y siete del Código Civil. **Siete.diez.nueve.-** Celebrar con los PROMITENTES COMPRADORES que hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de las PROMESAS DE COMPRAVENTA, una escritura de compraventa de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO que prometieron comprar; y, a través del CONSTRUCTOR, hacer la entrega recepción de la construcción de los mismos, de ser aplicable tal situación. La celebración de las escrituras de compraventa se efectuará una vez los PROMITENTES COMPRADORES hayan cumplido en su totalidad las obligaciones que asumieron a la firma de los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA, se haya obtenido e inscrito en los registros públicos correspondientes todas las autorizaciones oficiales necesarias para tal efecto. La entrega recepción de la construcción se efectuará una vez que, además de los requisitos antes señalados, se haya terminado la construcción del PROYECTO, de ser aplicable tal situación, a menos que la JUNTA DEL FIDEICOMISO autorice hacer la entrega antes, por ser esto técnica y legalmente posible. Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la celebración de tales escrituras serán de cuenta de los PROMITENTES COMPRADORES, inclusive el impuesto de plusvalía de existir, salvo autorización en contra de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Una vez que los inmuebles del

NOTARIA XI REPUBLICA DEL ECUADOR CANTON GUAYAQUIL

DR. JORGE PINO VERNAZA

Dr. Jorge Pino V. Notario XI

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

PROYECTO estén terminados e individualizados y se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones públicas necesarias para la transferencia de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO, la JUNTA DE FIDEICOMISO podrá instruir que no se requiera suscribir PROMESAS DE COMPRAVENTA en los casos en que los clientes puedan suscribir directamente las escrituras de compra venta, por ser esto factible por el plan de pagos planteado por el cliente. **Siete.diez.diez.-** Previo a la finalización de la FASE COROLARIA, efectuar las restituciones fiduciarias a las que haya a lugar, de acuerdo con el detalle y en el orden que se establece a continuación: **Siete.diez.diez.uno.-** Transferir a favor de los BENEFICIARIOS, a título de restitución fiduciaria, en los términos o montos o porcentajes y en el orden de prelación detallados en los siguientes numerales, en lo que alcanzare, cualquier remanente que exista en el patrimonio del FIDEICOMISO, una vez terminada la construcción del PROYECTO, satisfechas todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES, y cancelados todos los costos, gastos, honorarios y tributos generados o por generarse por la constitución, administración y liquidación del FIDEICOMISO, inclusive los honorarios de la FIDUCIARIA. Esta restitución podrá ser realizada antes de que se cumplan las referidas condiciones si así lo decide la JUNTA DEL FIDEICOMISO, si es jurídicamente posible hacerlo y siempre y cuando: (i) Se haya terminado la construcción del PROYECTO o se hallen provisionados los recursos monetarios suficientes para hacerlo; (ii) Se hayan obtenido e inscrito las autorizaciones y documentos legales

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

necesarios que permitan la transferencia de bienes determinados e individualizados del PROYECTO; y, (iii) Existan provisionados dentro del FIDEICOMISO los fondos o activos necesarios para cubrir todos los pasivos, gastos y tributos que se hayan generado o vayan a generarse por la constitución, cumplimiento del o liquidación del FIDEICOMISO, así como los necesarios para satisfacer todas las obligaciones con los PROMITENTES COMPRADORES. **Siete.diez.diez.dos**.- Restituir a favor del CONSTITUYENTE PROPIETARIO o de quien éste hubiere cedido sus derechos fiduciarios como BENEFICIARIOS, el valor equivalente a Seiscientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD$600,000.00), en lo que alcanzare, en virtud del aporte que a título de fiducia mercantil ha efectuado del INMUEBLE. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por los respectivos BENEFICIARIOS a favor de los cuales se realicen tales restituciones. **Siete.diez.diez.tres**.- El saldo que exista después de haber realizado la restitución referida en el numeral anterior (utilidades), será restituido al BENEFICIARIO PROPIETARIO y BENEFICIARIO PROMOTOR o a favor de quienes éstos hubieran cedido sus derechos fiduciarios como BENEFICIARIOS, en los siguientes porcentajes: (i) A favor del CONSTITUYENTE PROPIETARIO, el veinte por ciento de las utilidades; (ii) A favor del BENEFICIARIO PROMOTOR, el ochenta por ciento de las utilidades. Los costos, gastos, honorarios y tributos que genere esta transferencia deberán ser cubiertos por los respectivos BENEFICIARIOS a favor de los

cuales se realicen tales restituciones. No obstante lo anterior, los porcentajes previstos en este numeral podrán variar en función de los aportes a título de fiducia mercantil hicieren los CONSTITUYENTES (incluidos los CONSTITUYENTES ADHERENTES), según los defina la JUNTA DE FIDEICOMISO, quien a su vez, tendrá la facultad de contratar las valoraciones que sean necesarias para determinar con exactitud los montos y porcentajes en los que deban realizarse las restituciones materia de éste numeral. **Siete.diez.diez.cuatro.-** En caso de no existir recursos en efectivo suficientes dentro del FIDEICOMISO para las restituciones materia de los numerales que anteceden, el FIDEICOMISO podrá realizar las mismas mediante la restitución de bienes que no se hayan comprometido a favor de los PROMITENTES COMPRADORES o terceros, para lo cual se tomará como valor de los mismos el que fije la JUNTA DEL FIDEICOMISO, o el valor del avalúo que realice un perito contratado por el FIDEICOMISO para tal fin de así decidirlo la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratación que se hará con los recursos con los que el FIDEICOMISO cuente o con los que para tal efecto deberán proveer el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES según los aportes que hubieren efectuado. De existir bienes que no pueden ser divididos y cuya restitución corresponda a más de un BENEFICIARIO en conjunto, la restitución se hará, en derechos y acciones, a favor de los respectivos BENEFICIARIOS (sean el CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTE PROPIETARIO o los

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

CONSTITUYENTES ADHERENTES), a prorrata de su participación en el FIDEICOMISO. Los costos, gastos, honorarios y tributos que demanden las referidas restituciones serán de cuenta y cargo del correspondiente BENEFICIARIO a favor del cual se realicen las mismas. **Siete.once.-** Previa autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratar préstamos o créditos por parte del FIDEICOMISO a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, y de ser necesario constituir gravamen hipotecario sobre los bienes del FIDEICOMISO en garantía de tales préstamos o créditos. La contratación podrá efectuarse sin perjuicio del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO. **Siete.doce.-** Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea una falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.----------

CLÁUSULA OCTAVA.- PUNTO DE EQUILIBRIO: Para efectos del presente contrato, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al conjunto de condiciones legales, financieras y técnicas que cumplidas, facultan al FIDEICOMISO dar inicio al PROYECTO, la cuales deberán verificarse en la FASE PRELIMINAR. Para que la FIDUCIARIA pueda informar a la JUNTA DE FIDEICOMISO las condiciones para certificar y aprobar que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio financiero, técnico y legal, tal como se los define a continuación: **Ocho.uno.- Punto de Equilibrio Legal:**

Se lo entenderá cumplido cuando: (i) Se haya inscrito el FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores; (ii) Se haya perfeccionado la transferencia a favor del FIDEICOMISO, a cualquier título y modo, del INMUEBLE sobre el que se desarrollará el PROYECTO; (iii) Se hayan cumplido todos los requisitos establecidos por las ordenanzas municipales respectivas para el inicio de la construcción del PROYECTO; (iv) se hubieran pagado las tasas y aranceles y entregado garantías económicas que se requieran para dar inicio a la construcción del PROYECTO; (v) se hubieren concluido cualquier tipo de litigio que suponga la imposibilidad de dar inicio al proceso constructivo del PROYECTO del que se trate; **Ocho.dos.- Punto de Equilibrio Financiero:** Se entenderá cumplido cuando (i) el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES según corresponda, hayan transferido al FIDEICOMISO los aportes económicos necesarios y suficientes de acuerdo a lo contemplado en el presupuesto aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO; o, en la misma JUNTA se hayan aprobado futuros aportes o existan constancias escritas de líneas de crédito aprobadas en recursos dinerarios necesarios para el desarrollo del PROYECTO; ii) se hubieren celebrado contratos de PROMESA DE VENTA, que representen el porcentaje mínimo que deberá fijar la JUNTA DE FIDEICOMISO para el PROYECTO, siempre que la suscripción de tales promesas fueren admitidas de conformidad con la Ley. En las PROMESAS DE COMPRAVENTA, se estipulará que el valor de entrada será de por lo menos el cincuenta por ciento del precio de cada unidad en el plazo que fije la JUNTA, y el

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

saldo cancelado por el cliente, mediante la otorgación de un financiamiento directo, de alguna institución financiera, o cualquier medio lícito; si por el estado del PROYECTO no fuere posible suscribir aún PROMESAS DE VENTA o recibir recursos provenientes de los PROMITENTES COMPRADORES por tales conceptos, podrá la JUNTA DE FIDEICOMISO resolver sobre otras alternativas que, hicieren viable financieramente el PROYECTO; y, **Ocho.tres.- Punto de equilibrio Técnico:** Se entenderá cumplido cuando: (i) la JUNTA DEL FIDEICOMISO haya aprobado el presupuesto y lo haya entregado a la FIDUCIARIA para su administración; (ii) se haya entregado a la FIDUCIARIA el cronograma valorado de obra y el diagrama de actividades y flujo de caja del PROYECTO del que se trate, por actividades y por rubros, con los respectivos análisis de precios unitarios, cantidades generales de materiales, plan de compras y adquisiciones, etcétera; (iii) se hayan elaborado los planos, diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etcétera, necesarios para el desarrollo del PROYECTO y que los mismos cuenten con el respectivo permiso de construcción así como hayan sido entregados en copias a la FIDUCIARIA. Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de doce meses contados a partir de la fecha de suscripción de este contrato. Este plazo, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, podrá ser prorrogado por un número igual de meses, por una sola vez. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y

financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO es del CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los delegados por el FIDEICOMISO, con cargo a los recursos que deberán ser provistos por estos.----------

CLÁUSULA NOVENA: RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA.- Las obligaciones que asume la FIDUCIARIA por el presente contrato son de medio y no de resultado, por ende, la FIDUCIARIA no garantiza con su actuación que los resultados y finalidades pretendidas por los CONSTITUYENTES efectivamente se cumplan. La FIDUCIARIA responde hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión. Es su responsabilidad actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones fiduciarias. Por ende no es responsabilidad de la FIDUCIARIA: **Nueve.uno**.- Que por falta de provisión de recursos por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTES ADHERENTES y PROMITENTES COMPRADORES, el FIDEICOMISO no tenga los suficientes recursos para la conclusión del PROYECTO y, por ende, que éste quede inconcluso; **Nueve.dos**.- Que el PROYECTO sufra de fallas o defectos de diseño o construcción; **Nueve.tres.-** Que el GERENTE DE PROYECTO y el resto de profesionales contratados para el desarrollo del PROYECTO, incumplan las obligaciones asumidas en los

Guayaquil Independiente
Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

contratos que celebraron, sin perjuicio de que la FIDUCIARIA ejerza las acciones legales que correspondan en caso de incumplimiento; **Nueve.cuatro.-** Que no se obtengan las aprobaciones municipales u otras necesarias para el desarrollo del PROYECTO y para la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, o que las mismas sean revocadas, anuladas o dejadas sin efecto por cualquier razón o circunstancia; **Nueve.cinco.-** Que los PROMITENTES COMPRADORES no cumplan con las obligaciones que asumirán a la firma de los contratos que los vincularon al FIDEICOMISO. De no cumplir los PROMITENTES COMPRADORES con tales obligaciones se les aplicará las sanciones establecidas en dichos contratos; **Nueve.seis.-** Que se produzcan daños o perjuicios para el CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTE PROPIETARIO, CONSTITUYENTES ADHERENTES, PROMITENTES COMPRADORES o terceros, por el cumplimiento oportuno y cabal de las instrucciones del presente FIDEICOMISO o de las impartidas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido causados por culpa, negligencia o dolo de la FIDUCIARIA; **Nueve.siete.-** Que el CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTE PROPIETARIO, CONSTITUYENTES ADHERENTES o terceros que se les delegare tal función no consigan obtener los requisitos para cumplir el PUNTO DE EQUILIBRIO y que por ende el PROYECTO no se desarrolle; **Nueve.ocho.-** Que por falta de recursos no se paguen los impuestos que graven a los

activos del FIDEICOMISO, o tasas por servicios públicos o cuotas de condominio y que por dicha razón éstos sean objeto de embargo y remate. En este caso la FIDUCIARIA deberá notificar oportunamente al CONSTITUYENTE PROPIETARIO y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES, siempre y cuando la FIDUCIARIA hubiera sido legalmente notificada con tales medidas; **Nueve.nueve.-** Que no se llegue a perfeccionar la transferencia de dominio del INMUEBLE a favor del FIDEICOMISO, por cualquier razón o circunstancia. **Nueve.diez.-** Que la FIDUCIARIA, al no ser Constructora, Gerente del Proyecto, ni Promotor, no participa de manera alguna en el estudio, construcción, financiamiento, desarrollo, promoción y comercialización del PROYECTO, en consecuencia no es responsable, en ningún evento, por la terminación oportuna, calidad o estabilidad de la obra o cantidad de las unidades que conformarán el Proyecto; su gestión se limita a administrar los activos y recursos financieros en los términos establecidos en el presente contrato, atender los pagos que se le indiquen y a supervisar el uso adecuado de los recursos por parte del CONSTRUCTOR, previa aprobación del FISCALIZADOR. **Nueve.once.-** En los demás casos en los que la FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia, participación ni control, por no ser parte de las obligaciones que asume por el presente contrato.----------

CLAUSULA DECIMA: INCORPORACIÓN DE CONSTITUYENTES ADHERENTES.- De acuerdo con el artículo ciento quince de la Ley de Mercado de Valores del Ecuador, terceros distintos a los CONSTITUYENTES iníciales,

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

podrán incorporarse o adherirse al presente contrato en calidad de CONSTITUYENTES ADHERENTES, mediante la celebración del respectivo CONVENIO DE ADHESIÓN; acto por el que se vincularán jurídicamente y de forma automática al presente contrato como una más de sus partes intervinientes, aceptando y sometiéndose incondicional e irrevocablemente a todas y cada una de sus disposiciones contractuales y en consecuencia, contrayendo las obligaciones previstas en este contrato para los CONSTITUYENTES ADHERENTES. La incorporación de terceros se dará de acuerdo con los parámetros siguientes: **Diez.uno.** La JUNTA DEL FIDEICOMISO, instruirá a la FIDUCIARIA a suscribir el CONVENIO DE ADHESIÓN de acuerdo a los términos que esta hubiere aprobado, debiendo indicar, de ser el caso, el porcentaje de participación que le corresponderá a cada CONSTITUYENTE ADHERENTE en el PROYECTO, no obstante que cada CONSTITUYENTE ADHERENTE registrará el derecho fiduciario aprorrata de su aporte al FIDEICOMISO; **Diez.dos.** Cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES, de forma individual y separada, se incorporará al presente fideicomiso mercantil con el otorgamiento de un CONTRATO DE ADHESIÓN, el mismo que deberá ser aceptado por la FIDUCIARIA y contener obligatoriamente las declaraciones previstas en este contrato. **Diez.tres.** Con el perfeccionamiento del respectivo CONVENIO DE ADHESIÓN cada uno de los CONSTITUYENTES ADHERENTES recibirá un ejemplar del contrato constitutivo del FIDEICOMISO, así como podrá solicitar la emisión de una Constancia de Beneficiario en los términos de Ley. **Diez.cuatro.**

Cada CONSTITUYENTE ADHERENTE tendrá derecho a participar con un miembro y su respectivo suplente, con derecho a voz y voto dentro de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en atención a las disposiciones de este contrato de FIDEICOMISO, salvo que la JUNTA DEL FIDEICOMISO autorizare la participación de más delegados por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES.----------

CLÁUSULA UNDÉCIMA: DERECHOS FIDUCIARIOS Y PARTICIPACIÓN EN LAS UTILIDADES DEL PROYECTO: Para efectos del presente contrato el CONSTITUYENTE se designa a sí mismo como beneficiario de su aporte en el presente contrato. En función a la incorporación de CONSTITUYENTES ADHERENTES al FIDEICOMISO, pasarán a registrar junto con el CONSTITUYENTE PROPIETARIO y el BENEFICIARIO PROMOTOR derechos fiduciarios a prorrata a los aportes que a título de fideicomiso mercantil efectúen en atención a las finalidades instituidas en el presente contrato de Fideicomiso. Tales Derechos Fiduciarios podrán otorgar la facultad de participar en las utilidades del PROYECTO INMOBILIARIO, lo cual será aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO previa resolución que establezca el porcentaje de cada adherente en este rubro.----------

CLAUSULA DUODÉCIMA: DERECHOS DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONTITUYENTE PROPIETARIO Y/O LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.- Doce.uno.- Participar en la JUNTA DEL FIDEICOMISO, en la forma indicada en la Cláusula Décimo Sexta de este contrato. **Doce.dos.-** Conocer mensualmente los

Dr. Jorge Pino Y. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

estados financieros del FIDEICOMISO y demás informes del PROYECTO. **Doce.tres.-** Ejercer cualquier acción de responsabilidad en contra de la FIDUCIARIA y/o sus personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su función. **Doce.cuatro.-** Recibir las restituciones o beneficios, según lo expuesto en las Cláusulas séptima y undécima de este contrato. **Doce.cinco.-** Recibir de la FIDUCIARIA la rendición de cuentas del FIDEICOMISO de forma semestral, en un periodo no mayor a treinta (30) días desde la fecha de aniversario de la constitución del FIDEICOMISO; y, **Doce.seis.-** Los demás derechos establecidos en la Ley y en el presente FIDEICOMISO.----------

CLAUSULA DECIMO TERCERA: OBLIGACIONES DEL CONSTITUYENTE BENEFICIARIO Y/O LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES.- Trece.uno.- Proteger a la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados contra toda demanda o acción que se intente contra ésta, con ocasión o como consecuencia de la administración fiduciaria de este FIDEICOMISO, salvo que éstas les fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia, serán de cuenta y cargo del FIDEICOMISO o del CONSTITUYENTE PROMOTOR o CONSTITUYENTES ADHERENTES de no existir los recursos líquidos suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de los abogados inclusive, que sean necesarios para la defensa de la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados, así como el reembolso de todos los valores que deba erogar por concepto de indemnizaciones a las que haya sido condenada mediante sentencia o resolución ejecutoriada,

salvo que tales indemnizaciones sean imputables a su culpa o dolo. La FIDUCIARIA informará al CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, sobre el inicio de las acciones en contra de la FIDUCIARIA, sus representantes, funcionarios o empleados, el que tendrá un plazo de cuarenta y ocho horas para sugerir a la FIDUCIARIA sobre los abogados a contratar. Si en tal plazo la FIDUCIARIA no recibe tal sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella privativamente escoja. El CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, deberán proveer a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para tal efecto, dentro del plazo improrrogable de diez días calendario de haberse requerido los mismos por parte de la FIDUCIARIA, de no hacerlo la FIDUCIARIA podrá repetir contra el CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, o el FIDEICOMISO, los valores pagados por ella con el máximo interés convencional vigente a la fecha de desembolso; **Trece.dos.-** Notificar a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en las circunstancias o informaciones trascendentales que rodean al objeto del FIDEICOMISO; **Trece.tres.-** Velar porque el PROYECTO cumpla con todos los requisitos y condiciones necesarias para su terminación, tal cual fue diseñado; **Trece.cuatro.-** En caso **de** que faltaren recursos para el desarrollo y terminación del PROYECTO, para el pago de impuestos y tasas que graven al FIDEICOMISO o a los activos del FIDEICOMISO, cuotas de condominio y en general para

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

todas cubrir todos los costos, gastos, honorarios y tributos que de demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FIDEICOMISO, corresponderá al CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, proveer de los necesarios para tales fines. La FIDUCIARIA comunicará al CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, de la falta de recursos, quienes deberán proveerlos en el plazo máximo de quince días calendario. En caso de no proveerse de estos recursos, la FIDUCIARIA no se hallará obligada a realizar gestión alguna y no será responsable de los daños o perjuicios que lleguen a causarse por tal motivo. **Trece.cinco.-** Corresponde adicionalmente al CONSTITUYENTE PROMOTOR, ADHERENTE o al tercero a quien se hubiere delegado esta gestión, obtener todas las autorizaciones necesarias para el desarrollo y terminación del PROYECTO y la transferencia de dominio de los bienes determinados e individualizados del PROYECTO a favor de los PROMITENTES COMPRADORES, a costo del FIDEICOMISO de llegar a cumplirse el PUNTO DE EQUILIBRIO. **Trece.seis.-** Corresponderá al CONSTITUYENTE PROMOTOR y CONSTITUYENTES ADHERENTES de haberlos, la obligación de cubrir el monto de recursos que sean necesarios para cubrir los gastos preoperativos del PROYECTO y los necesarios para alcanzar la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO, o de cada una de sus FASES. **Trece.siete.-** Las demás obligaciones establecidas en el presente FIDEICOMISO.----------

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA: Son obligaciones de la FIDUCIARIA: **Catorce.uno.-** Invertir, mientras el flujo de caja lo permita, los recursos del FIDEICOMISO en las instituciones y productos financieros señalados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo dispuesto en la cláusula séptima de este contrato; **Catorce.dos.-** Administrar los bienes transferidos al FIDEICOMISO en la forma y términos establecidos en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la contabilidad del FIDEICOMISO de conformidad con las normas de contabilidad de general aceptación; **Catorce.tres.-** Mantener los bienes del FIDEICOMISO separados de los demás bienes de la FIDUCIARIA y de los de otros fideicomisos que administre; **Catorce.cuatro.-** Rendir cuentas a los BENEFICIARIOS, con periodicidad que se indica en este contrato; **Catorce.cinco.-** Registrar las cesiones que los PROMITENTES COMPRADORES hayan hecho a favor de terceros, de sus derechos y obligaciones surgidas de los CONTRATOS DE PROMESAS DE VENTA. Las cesiones sobre los contratos de PROMESA DE VENTA serán aceptadas y registradas por la FIDUCIARIA si cuenta con la autorización previa del GERENTE DE PROYECTO o de quien éste designe, caso contrario no será oponible para el FIDEICOMISO o la FIDUCIARIA; **Catorce.seis.-** Inscribir el presente FIDEICOMISO en el Registro de Mercado de Valores; **Catorce.siete.-** Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al FIDEICOMISO y sus bienes; **Catorce.ocho.-** Mantener un archivo en custodia de toda la documentación

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

relacionada con su gestión, a disposición de los BENEFICIARIOS; **Catorce.nueve.-** Las demás establecidas por la ley o este contrato.----------

CLÁUSULA DECIMO QUINTA.- DERECHOS DE LA FIDUCIARIA.- La FIDUCIARIA tendrá los siguientes derechos: **Quince.uno.-** Percibir los honorarios señalados el presente contrato. **Quince.dos.-** Vetar las decisiones que tome la JUNTA DEL FIDEICOMISO que vayan en contra del objeto del presente contrato de FIDEICOMISO o cuando manifiestamente perjudiquen los intereses de los PROMITENTES COMPRADORES; **Quince.tres.-** Tener acceso a cualquier documento, plano, contabilidad, informe, acta, plan, libro de obra, etcétera, vinculado al PROYECTO; **Quince.cuatro.-** Realizar cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y de sus instrucciones fiduciarias y para defender el FIDEICOMISO de cualquier acto que pueda causar daño al PROYECTO o al propio FIDEICOMISO. **Quince.cinco.-** Solicitar a la JUNTA DEL FIDEICOMISO la decisión sobre temas que ponga en su consideración; **Quince.seis.-** Los demás establecidos en la Ley y en el presente contrato.----------

CLAÚSULA DÉCIMO SEXTA.- JUNTA DEL FIDEICOMISO.- Para el correcto desarrollo del presente contrato, las partes acuerdan constituir un órgano colegiado que se lo denominará JUNTA DEL FIDEICOMISO que como facultades genéricas, tendrá las siguientes: el establecimiento de las políticas, programas y procedimientos para la consecución de las finalidades del FIDEICOMISO; la vigilancia de que los fines

del FIDEICOMISO se cumplan; el asesoramiento a la FIDUCIARIA en los temas que ésta ponga en su consideración; y, el análisis, debate y decisión sobre los problemas que se puedan presentar en el desarrollo del negocio fiduciario. Como facultades específicas, la JUNTA DEL FIDEICOMISO deberá: **Dieciséis.uno.-** Establecer las especificaciones técnicas y generales del PROYECTO, siendo responsable de la declaración del PUNTO DE EQUILIBRIO que deberá ser verificado por la FIDUCIARIA. **Dieciséis.dos.-** Escoger a los FISCALIZADORES necesarios entre las opciones que presente la FIDUCIARIA y que cuente con los conocimientos técnicos o financieros para desarrollo del cargo, así como al CONSTRUCTOR y a los demás profesionales y personal que deba contratarse para el desarrollo del PROYECTO por autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. De igual forma, la JUNTA tendrá la facultad de resolver sobre la sustitución de profesionales contratados, reformas a los contratos, resciliaciones, terminaciones unilaterales, de ser esto contractualmente factible en cada caso, según corresponda; **Dieciséis.tres.-** Aprobar el presupuesto general del PROYECTO y todos sus ajustes, así como el cronograma y flujo mensual de caja, y demás aspectos que digan relación con desembolsos que deban hacer el FIDEICOMISO para el desarrollo del PROYECTO y de cada una de las FASES del PROYECTO; **Dieciséis.cuatro.-** Resolver sobre los productos de inversión e instituciones en los que se invertirán los recursos del FIDEICOMISO, así como las instituciones financieras en las cuentas corrientes o de ahorros en que se administrarán los recursos del FIDEICOMISO, de

Dr. Jorge Pino N.
NOTARIO

conformidad con las condiciones estipuladas en la cláusula séptima de este contrato. **Dieciséis.cinco.-** Aprobar los textos de los contratos que el FIDEICOMISO vaya a celebrar con el GERENTE DE PROYECTO, FISCALIZADOR, CONSTRUCTOR y demás profesionales y personal que se vaya a contratar para el desarrollo del PROYECTO; **Dieciséis.seis.-** Tomar las decisiones técnicas, económicas, financieras y fijar las políticas generales, necesarias para el desarrollo y la culminación del PROYECTO, así como definir las condiciones relativas al cumplimiento PUNTO DE EQUILIBRIO, de conformidad con lo previsto en la cláusula octava; **Dieciséis.siete.-** Tomar las decisiones necesarias encaminadas a que el PROYECTO obtenga todas las autorizaciones municipales y otras que sean necesarias para su desarrollo y conclusión; **Dieciséis.ocho.-** Revisar mensualmente que el PROYECTO esté cumpliendo todas las especificaciones técnicas contratadas para lo cual requerirá la presentación de un informe mensual por parte del FISCALIZADOR para su conocimiento y aprobación. Este informe, según decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá tener otra periodicidad en su entrega; **Dieciséis.nueve.-** Fijar el precio de venta de los bienes individualizados y determinados del PROYECTO que constarán en los contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA. Dicha facultad podrá ser delegada a favor a la persona natural o jurídica que indicare la JUNTA; **Dieciséis.diez.-** De requerirse, legal o reglamentariamente, la contratación de auditoría externa para este FIDEICOMISO, escoger a la auditora externa que realizará dichas labores a menos que dicha auditora deba ser la misma

auditora externa de la FIDUCIARIA por así disponerlo las normas legales o reglamentarias, y aprobar el texto del contrato a suscribirse con la misma; **Dieciséis.once.-** Autorizar la contratación de préstamos o créditos por parte del FIDEICOMISO a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; y, de ser necesario, el gravamen de los bienes del FIDEICOMISO en garantía de tales préstamos o créditos; **Dieciséis.doce.-** Nombrar la fiduciaria sustituta, en caso de ser necesario; **Dieciséis.trece.-** Definir los términos y parámetros del PUNTO DE EQUILIBRIO, en la primera reunión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO según lo previsto en la Cláusula Octava del contrato de FIDEICOMISO; **Dieciséis.catorce.-** Autorizar respecto del otorgamiento de Poderes por parte del FIDEICOMISO a favor de terceros, tendientes a cumplir con las finalidades del presente FIDEICOMISO, así como aprobar los términos; **Dieciséis.quince.-** Autorizar las cesiones de Derechos Fiduciarios derivados de este FIDEICOMISO, a las que hubiere a lugar; **Dieciséis.dieciséis.-** Autorizar la incorporación de CONSTITUYENTES ADHERENTES, establecer derechos y/o obligaciones adicionales a las previstas en este contrato, fijar porcentaje de participación en las utilidades del PROYECTO de así aprobarlo; etcétera. **Dieciséis.diecisiete.-** Decidir sobre la contratación de abogados para: la defensa de los derechos patrimoniales del FIDEICOMISO o iniciar las acciones legales que correspondan en contra de terceros que atenten contra los derechos, intereses y en general contra la consecución del PROYECTO; que se encarguen de perfeccionar la transferencia

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

de dominio del INMUEBLE realizado por el CONSTITUYENTE PROPIETARIO o los demás que realicen los CONSTITUYENTES ADHERENTES, quedando el alcance de sus gestiones determinados en el contrato a ser suscrito; iniciar las acciones legales que correspondiente en contra de los PROMITENTES COMPRADORES o los profesionales y proveedores de bienes y servicios contratados para el PROYECTO cuando hayan incumplido con sus obligaciones establecidas en los contratos respectivos. Autorizar el otorgamiento de procuraciones judiciales para el cumplimiento de las funciones señaladas; **Dieciséis.dieciocho.-** De considerar pertinente, señalar a los contratistas, las compañías de seguro con las cuales podrán contratar las pólizas correspondientes, así como conocer sobre la falta de recursos del FIDEICOMISO para el normal desarrollo del PROYECTO y establecer los plazos dentro de los cuáles el CONSTITUYENTE PROMOTOR o los CONSTITUYENTES ADHERENTES deberán suplir dichas necesidades de dinero. **Dieciséis.diecinueve.-** Con la validación previa del FISCALIZADOR, autorizar las transferencias de dominio que, en calidad de canje o permuta, deban celebrarse con contratistas del proyecto, con los que se hubiere pactado contractualmente dicha forma de pago. **Dieciséis.veinte.-** Las demás establecidas en el presente FIDEICOMISO en distintos segmentos del contrato y todas aquellas que tengan relación con la administración de los bienes de propiedad del FIDEICOMISO, su utilización y destinación. **Conformación de la Junta:** La JUNTA DEL FIDEICOMISO

válidamente convocada es el organismo máximo de gobierno del FIDEICOMISO, estará conformado por dos miembros principales y sus correspondientes suplentes, que representarán los intereses de cada CONSTITUYENTE, con derecho a voz y voto en la JUNTA; y por un miembro con derecho a voz que será el delegado de la FIDUCIARIA. La cantidad de miembros de la JUNTA DE FIDEICOMISO podrá aumentar en la medida que se incorporen CONSTITUYENTES ADHERENTES al FIDEICOMISO, pudiendo cada CONSTITUYENTE ADHERENTE designar un miembro principal con derecho a voz y voto, que tendrá su respectivo suplente, salvo que la JUNTA DEL FIDEICOMISO autorizare la participación de más delegados por parte de los CONSTITUYENTES ADHERENTES. El delegado de la FIDUCIARIA tendrá derecho a vetar las decisiones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO cuando estas vayan en contra el objeto del presente FIDEICOMISO o cuando manifiestamente perjudiquen los intereses de los PROMITENTES COMPRADORES. **Designación de Delegados**: i) A efectos que el CONSTITUYENTE PROMOTOR designe su o sus delegados, deberá remitir con cuarenta y ocho de anterioridad a la primera sesión de JUNTA DE FIDEICOMISO una carta suscrita por su representante legal o convencional, con indicación de la o las personas facultadas a intervenir en su representación en la JUNTA DEL FIDEICOMISO. En cualquier momento, previo a cada sesión de JUNTA DEL FIDEICOMISO, se podrá reemplazar a su o su representantes, debiendo remitir una carta suscrita por su representante legal o convencional, designando el

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

reemplazo respectivo; y ii) De su lado, CONSTITUYENTE PROPIETARIO, en función a las instrucciones irrevocables impartida por el beneficiario del FIDEICOMISO MERCANTIL MIRASOL, manifiesta expresamente que es su intención, mediante la presente instrucción irrevocable, designar a la compañía Amadora S.A., para que, cuente con una autorización de naturaleza amplia, debida y suficiente, como en Derecho corresponde, para representar al CONSTITUYENTE PROPIETARIO en todas las sesiones de JUNTA DE FIDEICOMISO que se celebren durante la vigencia del presente del FIDEICOMISO. Por lo antes expuesto, el CONSTITUYENTE PROPIETARIO declara que renuncia y desiste a todos y cualesquiera derechos y poderes que tiene o pudiera tener, para llevar a cabo cualquier acción (ya sea una acción o cualquier otro acto legal o judicial) que pudiera afectar el poder otorgado a la compañía Amadora S.A. de conformidad con este instrumento. Por lo tanto, el CONSTITUYENTE PROPIETARIO se obliga a no ejecutar o actuar, y por lo tanto, reconoce que se encuentra prohibido de ejecutar o actuar bajo cualquiera de aquellos derechos y poderes, si no es únicamente por intermedio de la compañía Amadora S.A., quien es beneficiaria del FIDEICOMISO MERCANTIL MIRASOL. A efectos que la compañía Amadora S.A. designe su o sus delegados, deberá remitir con cuarenta y ocho de anterioridad a la primera sesión de JUNTA DE FIDEICOMISO una carta suscrita por su representante legal o convencional, con indicación de la o las personas facultadas a intervenir en su representación en la JUNTA DEL

FIDEICOMISO. En cualquier momento, previo a cada sesión de JUNTA DEL FIDEICOMISO, se podrá reemplazar a su o su representantes, debiendo remitir una carta suscrita por su representante legal o convencional, designando el reemplazo respectivo. **De las Funciones**: La JUNTA DEL FIDEICOMISO será presidida, en forma permanente, por uno de vocales designados en la primera reunión. En caso de ausencia del Presidente le reemplazará en la sesión la persona que designe la JUNTA DEL FIDEICOMISO. El delegado de la FIDUCIARIA será el Secretario de la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Cada miembro con derecho a voz podrá proponer temas a tratar que tengan relación con la administración del FIDEICOMISO. **Periodicidad de las Reuniones:** La JUNTA DEL FIDEICOMISO se reunirá una vez al mes o con la periodicidad que la propia JUNTA DEL FIDEICOMISO decida. Para las reuniones periódicas no será necesaria convocatoria previa sino únicamente la fijación del día y la hora en la que cada mes o periodo se reunirá. Las reuniones no periódicas serán convocadas por la FIDUCIARIA, por iniciativa propia y/o a pedido de cualquiera de los miembros de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, mediante comunicación escrita dirigida a cada uno de sus miembros, con al menos tres días hábiles de anticipación, a la fecha señalada en la convocatoria, indicando además la agenda a tratarse, la fecha, el día, la hora y el lugar dónde se realizará. Podrá reunirse también la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sin convocatoria previa, si a la reunión asisten todos los miembros con derecho a voto y el delegado de la FIDUCIARIA.

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

Quórum Decisorio: Para que la JUNTA DEL FIDEICOMISO pueda reunirse y decidir válidamente, será necesaria la concurrencia de al menos dos miembros con derecho a voto o sus respectivos suplentes y el representante de la FIDUCIARIA. Las resoluciones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO se tomarán por mayoría de votos de los vocales concurrentes a la reunión. En caso de empate, el Presidente de la JUNTA DEL FIDEICOMISO tendrá el voto dirimente. **Actas y Solemnidades:** Los temas tratados en las sesiones de la JUNTA DE FIDEICOMISO, así como las consideraciones efectuadas y las resoluciones adoptadas, deberán ser recogidas en actas que serán redactadas por parte del Secretario de la misma, actas que deberán ser suscritas por el Secretario y el Presidente. Estas actas servirán de prueba plena de las deliberaciones realizadas y de las decisiones tomadas. Las instrucciones que la JUNTA DEL FIDEICOMISO emita a la FIDUCIARIA constarán en el acta respectiva, sin embargo las mismas se cumplirán desde que la JUNTA DE FIDEICOMISO las aprobó, para lo cual servirá de prueba plena las anotaciones, borrador de acta y/o grabaciones de las respectivas sesiones que realice la FIDUCIARIA de considerarlo conveniente o necesario. Para seguridad de los vocales, estos podrán revisar previo a que la FIDUCIARIA declare terminada la sesión. La JUNTA DE FIDEICOMISO podrá ser convocada y además podrá resolver bajo las determinaciones establecidas en la presente cláusula, de manera virtual, por cualquier medio electrónico o telemático. Se dejará constancia de lo resuelto por la JUNTA DE FIDEICOMISO en un acta suscrita por la FIDUCIARIA y el

medio electrónico utilizado para la sesión. Cuando la FIDUCIARIA actué ajustándose a las instrucciones o acuerdos tomados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, quedará libre de toda responsabilidad. **Sede:** La sede de la Junta será la ciudad de Guayaquil, en las oficinas de la FIDUCIARIA.----------

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA: DESEMBOLSOS A CARGO DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Con los recursos que integran el patrimonio autónomo, la FIDUCIARIA efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación que a continuación se indica: **Diecisiete.uno.-** Los necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes en que incurra con ocasión de la constitución, desarrollo del objeto y liquidación del FIDEICOMISO; **Diecisiete.dos.-** Los honorarios de la FIDUCIARIA; **Diecisiete.tres.-** Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses del FIDEICOMISO cuando las circunstancias así lo exijan; **Diecisiete.cuatro.-** Los necesarios para cubrir los costos directos e indirectos del PROYECTO y demás que se relacionen con el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. Los pagos de que trata la presente cláusula sólo los hará la FIDUCIARIA hasta el monto de recursos de que disponga el patrimonio autónomo en sus cuentas corrientes o de ahorro. De no existir recursos en el patrimonio autónomo, serán el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES, según corresponda, quienes deberán proveerlos, en proporción a los Derechos Fiduciarios que registran sobre este Fideicomiso, sin que la FIDUCIARIA esté obligada a proveer cantidad de dinero alguna de sus propios recursos. En caso que la

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

FIDUCIARIA con su patrimonio tenga que incurrir en pago de obligaciones de cualquier índole del FIDEICOMISO o de sus CONSTITUYENTES y/o BENEFICIARIOS, especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición contra éstos. En el evento de que no se proporcionare a la FIDUCIARIA los recursos suficientes para el desarrollo y ejecución de este FIDEICOMISO, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido.----------

CLAUSULA DECIMO OCTAVA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.- Para los efectos de la aplicación del Régimen Tributario y Código de Producción, el FIDEICOMISO que no desarrolle actividad empresarial u opere negocios en marcha, se encuentra exento del pago del Impuesto a la Renta y deberá presentar una declaración informativa de Impuesto a la Renta, en la que deberá constar el estado de situación del fondo o fideicomiso mercantil. El Fideicomiso que desarrolle actividad comercial será considerado y actuará como sujeto pasivo de tributos en calidad de contribuyente, bajo la calificación del término sociedad de acuerdo a la definición legal y reglamentaria vigente; salvo aquellos que estén constituidos por las Instituciones del Estado, siempre y cuando los beneficiarios sean dichas instituciones (artículo noventa y ocho LRTI). La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO deberá someterse a todas las disposiciones que regulen, si aplicare, la liquidación y pago del impuesto a la renta, retenciones en la fuente, anticipos, cumplimiento de deberes formales, entre otros procesos de control y demás mecanismos

actuales y que se llegaren a expedir a futuro en virtud de derogatorias, leyes interpretativas, resoluciones o circulares y que respecto de su contenido llegaren a incidir sustancialmente en su objeto y finalidad, observando las normas generales de interpretación que rigen en esta materia y cuya aplicación resulte ser razonablemente más favorable, pudiendo inclusive suscribir la correspondiente reforma o adéndum modificatorio. La FIDUCIARIA en representación del FIDEICOMISO estará obligada a proporcionar toda la información que previo requerimiento administrativo, judicial o extrajudicial de autoridad competente, debidamente notificado, se le exija en virtud de su calidad de representante legal. Sin perjuicio del cumplimiento de lo establecido en este párrafo, la fiduciaria deberá notificar a los BENEFICIARIOS sobre los requerimientos que en este sentido le hicieran las autoridades competentes. **Compromiso indemnizatorio:** Siendo responsabilidad privativa del CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES el cumplimiento de sus obligaciones de orden tributario, éste declara que la FIDUCIARIA, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios no tendrán responsabilidad alguna por: **(i)** Información o documentación no fidedigna, errónea o incompleta que proporcionen el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES en derecho de éste a la FIDUCIARIA y que tuviere repercusiones contra la Fiduciaria, directas o indirectas. **(ii)** Incumplimiento por parte del CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES o los sucesores o cesionarios en derecho de

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

éstos de sus obligaciones tributarias y deberes formales. En ese contexto, el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES se obligan indemnizar a la FIDUCIARIA, sus representantes, administradores, apoderados, empleados y funcionarios, en el evento que estos últimos fueren objeto de investigaciones, medidas y en general acciones de cualquier naturaleza que tuvieren como causa los conceptos antes anotados; compromiso indemnizatorio que incluyen el pago de costos legales o judiciales, intereses y multas. Este compromiso será extensivo a los sucesores o cesionarios en derecho del CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES.----------

CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: DURACIÓN.- El presente contrato tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO, sin que pueda exceder del plazo máximo señalado por la ley.----------

CLÁUSULA VIGÉSIMA: CAUSALES DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL FIDEICOMISO.- Veinte.uno.- La FIDUCIARIA podrá declarar agotado el objeto del FIDEICOMISO, cuando se haya producido una cualquiera de las siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO: **Veinte.uno.uno.-** Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias de este contrato; **Veinte.uno.dos.-** Por no haberse cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO dentro del plazo que establezca la JUNTA DEL FIDEICOMISO; **Veinte.uno.tres.-** Por causas de caso fortuito o fuerza mayor que impidan el cumplimiento de las

instrucciones fiduciarias; **Veinte.uno.cuatro.-** Por incumplimiento del CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES de dotar al patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el cumplimiento del objeto del presente contrato y que ello impida el cumplimiento de las instrucciones fiduciarias; **Veinte.uno.cinco.-** Por sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la terminación del FIDEICOMISO por cualquier razón o circunstancia; **Veinte.uno.seis.-** Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS; y, **Veinte.uno.siete.-** Por las demás causales previstas por la ley y que no se opongan a la naturaleza del Fideicomiso Mercantil. **Veinte.dos.-** En los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier otra causa legal o contractual, para la liquidación del FIDEICOMISO se observarán las siguientes reglas: **Veinte.dos.uno.-** Todas las obligaciones a cargo del FIDEICOMISO, pendientes de pago y que no pueden cancelarse con los recursos del mismo, así como los créditos y las deudas existentes a esa fecha, de pleno derecho, serán asumidas y pagadas por el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES. El CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES se constituyen/constituirán en fiadores solidarios del FIDEICOMISO, frente a los acreedores, por las obligaciones del FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA tendrá acción de repetición contra el FIDEICOMISO y contra el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o los CONSTITUYENTES ADHERENTES, para el reembolso de las sumas que llegare a pagar con sus propios

DR. JORGE PINO VERNAZA

recursos por gastos e impuestos que deban ser pagados por el FIDEICOMISO. **Veinte.dos.dos.-** La FIDUCIARIA rendirá informe y cuentas de su gestión a los BENEFICIARIOS, informándole sobre el estado de situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la FIDUCIARIA. Dicha comunicación será enviada dentro de un término de diez días hábiles contados a partir de haberse producido la causal de terminación del FIDEICOMISO. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días calendario siguientes al de la recepción de las mismas, con sus respectivos soportes, por parte de los BENEFICIARIOS. **Veinte.dos.tres.-** Transcurrido el plazo señalado en el numeral anterior y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas por parte de los BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FIDEICOMISO. Dicha Acta de Liquidación podrá contar únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el presente FIDEICOMISO. **Veinte.dos.cuatro.-** Si los BENEFICIARIOS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, la FIDUCIARIA deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en la presente cláusula, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FIDEICOMISO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes

señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este contrato para la solución de conflictos. **Veinte.dos.cinco.-** Las partes autorizan e instruyen expresamente a la FIDUCIARIA para que por sí sola realice todos los trámites necesarios y suscriba los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del presente FIDEICOMISO, así como para asumir, a nombre y en representación de los BENEFICIARIOS, los activos, pasivos y/o contingentes que les corresponda, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas a la FIDUCIARIA. Se deja expresa constancia de que en caso de que la FIDUCIARIA no pueda entregar la rendición final de cuentas prevista en esta cláusula o restituir el remanente del FIDEICOMISO a quien corresponda, podrá proceder a consignar judicialmente los mismos ante cualquier juzgado del país, aclarándose que desde dicha fecha comenzará a correr el plazo previsto en esta cláusula para remitir observaciones a la rendición final de cuentas.----------

CLÁUSULA VIGESIMA PRIMERA: CAUSALES DE SUSTITUCION DE LA FIDUCIARIA.- Son causales de sustitución de la FIDUCIARIA: **Veintiuno.uno.-** Por incumplimiento de sus obligaciones como fiduciaria, incumplimiento que deberá ser declarado en el correspondiente laudo arbitral, conforme a lo dispuesto en este contrato. **Veintiuno.dos.-** La disolución de la FIDUCIARIA. **Veintiuno.tres.-** Por mutuo acuerdo entre la

FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS, previa autorización de JUNTA DEL FIDEICOMISO; **Veintiuno.cuatro.-** Las demás establecidas por la Ley de Mercado de Valores y reglamentos pertinentes. **Procedimiento de Sustitución:** Acaecida la causal de sustitución de la fiduciaria, si bien permanece vigente el contrato, de manera inmediata quedarán suspendidos, el objeto, las instrucciones contenidas en este contrato y también las obligaciones de la FIDUCIARIA. En este caso la gestión de LA FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar los actos directos o indirectamente relacionados con su sustitución, salvo aquellos actos urgentes requeridos para la defensa y conservación de los bienes fideicomitidos; la suspensión durará hasta que se haya producido la sustitución y perfeccionada la misma. Los BENEFICIARIOS tendrán treinta días contados desde que fue informada por la FIDUCIARIA de esta circunstancia para designar a otra Fiduciaria inscrita en el Registro de Mercado de Valores para que asuma la administración del fideicomiso. Si vencido el plazo de treinta (30) días antes mencionado los BENEFICIARIOS no han comunicado a LA FIDUCIARIA el nombre de la fiduciaria a quien se le traspasará la administración, los BIENES o lo activos que integran el patrimonio del presente fideicomiso serán entregados físicamente a la compañía fiduciaria designada por la Superintendencia de Compañías, a petición de LA FIDUCIARIA, todo de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley de Mercado de Valores y sus normas complementarias.----------

CLAUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: RENUNCIA: La

FIDUCIARIA podrá renunciar a su gestión cuando: **Veintidós.uno.-** El CONSTITUYENTE PROMOTOR o los CONSTITUYENTES ADHERENTES no transfieran al patrimonio autónomo los recursos necesarios para la terminación del PROYECTO, cuando así lo haya solicitado la FIDUCIARIA; **Veintidós.dos.-** El CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTE PROPIETARIO o los CONSTITUYENTES ADHERENTES no permitan a los delegados de la FIDUCIARIA, el acceso a los libros, documentos y contabilidad del PROYECTO, o impidan el acceso al PROYECTO; **Veintidós.tres.-** El CONSTITUYENTE PROMOTOR, CONSTITUYENTE PROPIETARIO o los CONSTITUYENTES ADHERENTES impidan de cualquier manera que la FIDUCIARIA cumpla con el objeto del FIDEICOMISO o con sus instrucciones fiduciarias. **Veintidós.cuatro.-** Por mutuo acuerdo entre la FIDUCIARIA y los BENEFICIARIOS; **Veintidós.cinco.-** Las demás establecidas en la Ley o reglamentos pertinentes; **Procedimiento de Renuncia:** En caso de verificarse cualquiera de estas causales, la FIDUCIARIA podrá ejercer su derecho de renuncia, para lo cual remitirán a los BENEFICIARIOS una comunicación en tal sentido. En caso de no existir acuerdo con los BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA para renunciar requerirá autorización previa de la Superintendencia de Compañías la que en atención a las disposiciones del contrato podrá resolver la entrega de los bienes del patrimonio autónomo a los BENEFICIARIOS, sus sucesores o cesionarios en el derecho, o a la fiduciaria sustituta prevista en el contrato, al que designen los BENEFICIARIOS o

DR. JORGE PINO VERNAZA

al que designe la Superintendencia de Compañías, según el caso, de conformidad con lo dispuesto en la Codificación de Resoluciones Emitidas por el Consejo Nacional de Valores. La FIDUCIARIA podrá entregar los bienes de propiedad del FIDEICOMISO, a través de un proceso judicial de consignación, en caso de ser necesario.----------

CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA: DE LA PRESENTACIÓN DE LAS RENDICIONES DE CUENTAS.- La Rendición de Cuentas Se entiende como la información comprobada, documentada, detallada y pormenorizada sobre la gestión realizada por la FIDUCIARIA para cumplir con las finalidades del contrato de FIDEICOMISO. Dicha información será entregada con una periodicidad semestral, en un periodo no mayor a treinta días calendario contados a partir de la fecha en que la presentación se haga exigible, sin perjuicio de la entrega de los estados financieros del FIDEICOMISO, que la FIDUCIARIA realizará en forma mensual. Entregada cualquiera de las Rendiciones de Cuentas a los BENEFICIARIOS, se les otorgará un plazo de diez días hábiles a fin que formulen sus objeciones y/o comentarios referentes a las informaciones presentadas; habiendo transcurrido dicho período de diez contados a partir de su recepción sin que hubieren los BENEFICIARIOS formulado objeción alguna sobre su contenido, las cuentas presentadas por la FIDUCIARIA se entenderán tácitamente aprobadas, lo cual es aceptado desde ya por LOS BENEFICIARIOS.----------

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA.- Como contraprestación por los servicios

prestados por la FIDUCIARIA, tendrá derecho a los siguientes honorarios: **Veinticuatro.uno.- Honorario por la Estructuración:** Por la estructuración del presente negocio fiduciario, la FIDUCIARIA ostenta el derecho a percibir un honorario de Tres Mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$3,000.00) netos. **Veinticuatro.dos.- Honorarios de Administración: Veinticuatro.dos.uno.- Honorario durante la FASE PRELIMINAR:** Es la remuneración mensual neta que percibirá la FIDUCIARIA por los servicios generales durante la FASE PRELIMINAR, que comprende la administración del fideicomiso desde la acreditación de los recursos, hasta que se cumpla el PUNTO DE EQUILIBRIO o inicien las actividades de construcción, el cual se lo establece en Setecientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$700.00) mensuales. **Veinticuatro.dos.dos.- Honorario durante la FASE DE EJECUCIÓN:** Verificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO e iniciada la FASE DE EJECUCIÓN que comprende además del registro contable del avance de obras constructiva, emisión de reportes y estados financieros del FIDEICOMISO mensualmente y la realización de los pagos mensuales para el desarrollo del PROYECTO, la FIDUCIARIA realizará los pagos únicamente al Promotor-Constructor, vía reembolso de gastos o a través de un fondo rotativo (hasta 30 pagos al mes), sin perjuicio de otras actividades inherentes a su gestión; la FIDUCIARIA percibirá UN honorario mensual de Dos Mil Ochocientos cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$2,850.00), mientras dure la construcción. No obstante lo anterior, en caso de ser requerido,

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

adicional a los treinta pagos indicados, la FIDUCIARIA podrá colaborar en la gestión de pago directo a proveedores, facturando la suma de Diez Dólares de los Estados Unidos de América (US$10.00) netos por cada pago. **Veinticuatro.dos.tres.- Honorario durante la FASE COROLARIA:** Por el mantenimiento de la estructura fiduciaria, una vez concluida la construcción del PROYECTO hasta la liquidación del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA percibirá mensualmente la suma neta de Seiscientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$600.00). **Veinticuatro.dos.cuatro.-** Los honorarios de administración determinados en el numeral veinticuatro.dos) incluyen una sesión de JUNTA DEL FIDEICOMISO, por cada trimestre. Las sesiones deberán efectuarse en el domicilio de la FIDUCIARIA. En caso de no realizarse estas reuniones en el domicilio de la FIDUCIARIA, ésta cobrará adicionalmente la suma de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US$100.00) por la movilización de funcionarios de la fiduciaria y el cliente deberá proveer la transportación y gastos de alimentación. **Veinticuatro.tres.- Terminación y Liquidación: Veinticuatro.tres.uno.-** Al término del Contrato y para proceder con la conclusión y liquidación del Fideicomiso, en el evento de que no se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO, se pagará a la FIDUCIARIA la suma neta de Un mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$1,000.00). **Veinticuatro.tres.dos.-** Por la liquidación del FIDEICOMISO una vez iniciada la construcción de las obras, la FIDUCIARIA facturará la suma neta de Un Mil Seiscientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$1,600.00). **Veinticuatro.cuatro.-**

Sesiones de JUNTA DEL FIDEICOMISO: En caso de realizarse reuniones de la JUNTA DEL FIDEICOMISO adicionales a las indicadas en el numeral veinticuatro.dos), la FIDUCIARIA cobrará una comisión neta de Doscientos Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$250.00), por participar, actuar de Secretario, elaborar las actas, proveer copias certificadas de las mismas y ejecutar instrucciones, por cada sesión de hasta tres horas. Por cada hora adicional por sesión la FIDUCIARIA facturará la suma de neta de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US$100.00). En el evento de no realizarse estas reuniones en el domicilio de la FIDUCIARIA, se cobrará adicionalmente la suma de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US$100.00) por la movilización de funcionarios de la fiduciaria y el cliente deberá proveer la transportación y gastos de alimentación. **Veinticuatro.cinco.- Preparación de Contratos de Servicios y Convenios Accesorios que se requieran: Veinticuatro.cinco.uno.-** Por la revisión documentaria, diseño y elaboración de contratos accesorios - adicionales al contrato de Fideicomiso Mercantil u otros contratos citados en la presente cláusula- la FIDUCIARIA cobrará un honorario que deberá ser negociado con la FIDUCIARIA de acuerdo a la complejidad y nivel de estudio de los asesores de la FIDUCIARIA. **Veinticuatro.cinco.dos.-** De requerir que la FIDUCIARIA únicamente revise los Contratos accesorios que elabore un Asesor externo, la FIDUCIARIA cobrará por el tiempo incurrido en dicho análisis y revisión, la suma de neta de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US$100.00) por hora. En

caso de que el tiempo requerido en la revisión del Contrato sea menor al de una hora, la FIDUCIARIA cobrará la parte proporcional o fracción del costo hora-hombre antes señalado. **Veinticuatro.seis.- Diligencia Debida y Suscripción de transferencia de lotes:** La FIDUCIARIA suscribirá, en nombre del FIDEICOMISO, las escrituras de transferencia de dominio únicamente con base a un modelo que preparará y entregará el asesor externo de los BENEFICIARIOS, en virtud de lo cual percibirá los siguientes valores: **Veinticuatro.seis.uno.-** La FIDUCIARIA facturará por una sola vez, y anticipadamente, la suma de Trescientos Dólares de los Estados Unidos de América (US$300.00) por entregar un modelo de la minuta de transferencia de acuerdo a la presente estructura. **Veinticuatro.seis.dos.-** Posteriormente, por la revisión y suscripción de las escrituras de transferencias, la FIDUCIARIA facturará una suma equivalente a Cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$50.00), por cada una. **Veinticuatro.seis.tres.-** Por la realización de la Diligencia Debida respecto de la licitud de los fondos recibidos, conforme lo previsto en Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos (Registro Oficial número trescientos cincuenta y dos de treinta y diciembre del dos mil diez) y, las disposiciones establecidas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que rige tanto para la actividad de la materia, la FIDUCIARIA percibirá la suma de Veinte Dólares de los Estados Unidos de América (US$200.00), por cada una. El GERENTE DE PROYECTO estará encargado de completar las minutas y de obtener los

documentos habilitantes, así como de la logística referente a los contratos de compraventa definitivos. **Veinticuatro.siete.- Promesas de Venta**: Por la suscripción de las PROMESAS DE VENTA que se efectúen, las cuales deberán ser por escritura pública, por cada una la FIDUCIARIA facturará una suma equivalente al Treinta y cinco Dólares de los Estados Unidos de América (US$35.00). Para tales efectos la FIDUCIARIA proveerá un modelo, por el que se deberá pagar, por una sola vez, la suma de Doscientos cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$250.00). El GERENTE DE PROYECTO estará encargado de completar las minutas y de obtener los documentos habilitantes, así como de la logística referente a los contratos de PROMESAS DE VENTA. **Veinticuatro.ocho.- Honorarios por elaboración de Resciliación de Promesa de Compraventa:** Por la elaboración de cada minuta y suscripción de la Escritura, la FIDUCIARIA facturará una comisión neta de Cien Dólares de los Estados Unidos de América (US$100.00), pagaderos por adelantado. **Veinticuatro.nueve.- Cesiones de Derechos:** En el evento que se requiera incorporar a un tercero en la estructura fiduciaria, a través de una Cesión de Derechos Fiduciarios, la FIDUCIARIA facturará por la elaboración y registro de cada Cesión una comisión neta de Trescientos cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$350.00). **Veinticuatro.diez.- Reformas:** En caso de ser necesario instrumentar Reformas al contrato de FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA facturará la suma neta de Cuatrocientos cincuenta Dólares de los Estados Unidos de América (US$450.00) por cada Reforma a implementarse. Este

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

honorario no incluye los gastos notariales. De requerir una Reforma Integral del FIDEICOMISO, este honorario se deberá negociar con la FIDUCIARIA. **Veinticuatro.once.- Comisión por sustitución de la Fiduciaria sin justa causa:** En caso que los BENEFICIARIOS, previa resolución de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, deseen sustituir a la FIDUCIARIA sin mediar justa causa de aquellas contempladas en la Ley y en el Contrato, la FIDUCIARIA cobrará una penalidad equivalente a tres honorarios mensuales de administración, dependiendo de la etapa en que se encuentre el Fideicomiso al momento de solicitar la Sustitución, no pudiendo ser inferior a Dos mil Dólares de los Estados Unidos de América (US$2,000.00). Los honorarios materia de este contrato estarán sujetos a las siguientes disposiciones: **a)** Las partes convienen expresamente que los Honorarios a favor de la FIDUCIARIA aumentarán en forma anual y automática, en proporción igual a uno de los siguientes factores que representen mayor incremento, esto es, el índice inflacionario anual o el índice de precios al consumidor, establecidos por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) o la entidad que corresponda según la Ley. **b)** Los honorarios de la FIDUCIARIA determinados en esta Cláusula serán pagados única y exclusivamente en DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; por lo que el BENEFICIARIO renuncia al ejercicio de cualquier derecho o disposición que determine el pago de los honorarios en moneda distinta a la aquí mencionada y aún cuando el Régimen Monetario llegare a variar. **c)** En general, los valores señalados por honorarios de la FIDUCIARIA no contemplan aportaciones

futuras, ni gastos, ni el Impuesto al Valor Agregado que por tales conceptos se deban satisfacer. La FIDUCIARIA queda expresamente facultada para debitar de las cuentas o recursos del FIDEICOMISO, las sumas necesarias para cancelar los honorarios estipulados la presente cláusula, de existir las mismas, caso en el cual dichos pagos se entenderán como gastos a cargo del FIDEICOMISO. En especial, los honorarios de administración, serán debitados de la cuenta o cuentas los primeros cinco días de cada mes, durante la vigencia del FIDEICOMISO. En caso de no haber los recursos suficientes, será obligación del CONSTITUYENTE PROMOTOR o los CONSTITUTENTES ADHERENTES cancelar estos honorarios.----------

CLAUSULA VIGESIMO QUINTA: GASTOS A CARGO DEL CONSTITUYENTE PROMOTOR O DEL FIDEICOMISO.- Son de cargo del FIDEICOMISO todos los costos, gastos, honorarios, remuneraciones y tributos de cualquier naturaleza u origen que demande: la celebración y perfeccionamiento del presente contrato; la administración fiduciaria, el mantenimiento, custodia o cuidado de los bienes fideicomitidos, y el cumplimiento del objeto e instrucciones del FIDEICOMISO constituido por este contrato, o que se originen con ocasión de éstos, sean éstos incurridos por el FIDEICOMISO o por la FIDUCIARIA, tales como, pero sin ser restrictivos, impuestos, tasas, contribuciones, servicios públicos, pólizas, avalúos, inspecciones, gastos de mantenimiento, honorarios, remuneraciones, defensa del patrimonio autónomo, auditoría externa, etcétera; la celebración y perfeccionamiento de

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

los contratos que se lleguen a suscribir con ocasión de este FIDEICOMISO; la terminación y liquidación del FIDEICOMISO. Al efecto, la FIDUCIARIA queda autorizada para debitar de las cuentas del FIDEICOMISO las sumas necesarias para cancelar estos rubros. En caso que no existan en el FIDEICOMISO los recursos necesarios para cubrir estos gastos, será obligación del CONSTITUYENTE PROMOTOR (excluyéndose de tal al CONSTITUYENTE PROPIETARIO) el proveerlos en el plazo máximo de quince días calendario de haberse solicitado los mismos por parte de la FIDUCIARIA. En el evento de que no se proporcionare a la FIDUCIARIA los recursos suficientes para el desarrollo y ejecución de este FIDEICOMISO, ésta no se hallará obligada a realizar gestión alguna, hallándose expresamente exonerada de cualquier responsabilidad en tal sentido. En caso que la FIDUCIARIA con su patrimonio tenga que incurrir en pago de obligaciones de cualquier índole del FIDEICOMISO, especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición contra éstos el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES. Cualquier daño y perjuicio ocasionado por el CONSTITUYENTE PROMOTOR a cualquier tercero y/o al FIDEICOMISO y/o a la FIDUCIARIA y/o a sus funcionarios y/o trabajadores, con ocasión del dolo, negligencia, incumplimiento de obligaciones, falta de conocimiento, falta de preparación, incumplimiento de leyes o reglamentos, acciones, omisiones del CONSTITUYENTE PROMOTOR, sus funcionarios o trabajadores, será de exclusiva responsabilidad de éstos; por lo tanto, se obligan a mantener al

FIDEICOMISO, a la FIDUCIARIA y a sus funcionarios o trabajadores, libres de cualquier reclamo o demanda con base en tales eventos. Esta obligación de mantener al FIDEICOMISO, a la FIDUCIARIA y a sus funcionarios o trabajadores, libres de cualquier reclamo o demanda por los referidos eventos, se traduce en la obligación del CONSTITUYENTE PROMOTOR, de rembolsar al FIDEICOMISO y/o a la FIDUCIARIA y/o a sus funcionarios o trabajadores, cualquier monto que éstos hayan sido condenados u ordenados pagar mediante acto administrativo, resolución administrativa, sentencia, laudo arbitral, o cualquier monto que éstos hayan acordado pagar, voluntariamente o en virtud de cualquier forma de coerción, para solucionar dichos reclamos o demandas. El monto que el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES deberán rembolsar incluirá el valor que se condenó, ordenó o acordó pagar así como cualquier gasto, relacionado con los reclamos, demandas o acuerdos, incurrido por el FIDEICOMISO y/o la FIDUCIARIA y/o sus funcionarios o trabajadores, incluyendo honorarios de los abogados y demás profesionales contratados para el efecto, honorarios del tribunal arbitral, costas, etcétera. Para probar el monto del valor que el CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o CONSTITUYENTES ADHERENTES deberán rembolsar bastará la afirmación de la FIDUCIARIA, adjuntando cualquier documento que evidencie la existencia de un reclamo, demanda o acuerdo así como cualquier documento que evidencie la realización de cualquier gasto o pago sobre la base de tales reclamos, demandas o acuerdos.----------

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

CLAUSULA VIGESIMO SEXTA: NATURALEZA DEL CONTRATO Y REFORMAS.- Los comparecientes declaran, que para todos los efectos, el presente contrato por su propia naturaleza es irrevocable. En tal sentido, este FIDEICOMISO solo podrá ser reformado por mutuo acuerdo de los BENEFICIARIOS existentes a la fecha y la FIDUCIARIA, previa autorización de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, quien resolverá sobre los términos y condiciones de la reforma.---------

CLAUSULA VIGESIMO SEPTIMA: ENAJENACIÓN DE DERECHOS FIDUCIARIOS.- Los derechos fiduciarios no serán ni podrán ser considerados como valores en los términos establecidos en la Ley de Mercado de Valores y, en tal virtud, únicamente pueden ser enajenados a cualquier título y mediante cesión realizada por escritura pública debidamente aceptada por la FIDUCIARIA. No obstante lo anterior, las cesiones de derechos que hubieren a lugar deberán ser autorizadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. La FIDUCIARIA no procederá a registrar cesión alguna si no cumple con todos los requisitos estipulados en esta cláusula y cualquier otro que sea exigido por las normas legales o reglamentarias pertinentes, y en tal virtud dichas cesiones no serán oponibles a la FIDUCIARIA o al FIDEICOMISO.----------

CLAUSULA VIGESIMO OCTAVA: MÉRITO EJECUTIVO Y RENUNCIA A REQUERIMIENTOS.- Los BENEFICIARIOS, en caso de mora en el pago de una cualquiera de las obligaciones a la FIDUCIARIA, la FIDUCIARIA podrá demandar judicialmente el pago de las mismas y sus intereses en mora, con base en la certificación

sobre su cuantía y las fechas en las que se hicieron exigibles, suscrita por la FIDUCIARIA, sin necesidad de requerimiento judicial o prejudicial, al que renuncian expresamente los BENEFICIARIOS, así como a cualquier comunicación, notificación, autenticación o reconocimiento alguno. El pago de las precitadas obligaciones, sólo podrá acreditarse con el recibo firmado por la FIDUCIARIA. En caso de pérdida o destrucción de la primera copia, para exigir mérito ejecutivo, los BENEFICIARIOS, confieren poder especial al Representante Legal de la FIDUCIARIA para solicitar sin más requisitos, al Señor Notario mediante escritura pública se sirva compulsar una copia substitutiva con igual mérito.----------

CLÁUSULA VIGESIMO NOVENA: NULIDAD PARCIAL.- Si una o más disposiciones de este contrato de fideicomiso mercantil se llegaren a declarar nulas o inejecutables por sentencia judicial o laudo arbitral en cualquier jurisdicción o con respecto a cualquiera de las partes, dicha nulidad o inejecutabilidad no deberá ni podrá ser alegada por ninguna de las partes contratantes como que nulita o torna ilegal o inejecutable las demás disposiciones del contrato de fideicomiso mercantil.----------

CLÁUSULA TRIGESIMA: DOMICILIO CONTRACTUAL.- Las partes convienen y estipulan como domicilio contractual, las siguientes direcciones: **CONSTITUYENTE PROPIETARIO:** Calle Junín, número ciento cinco, y Malecón Simón Bolívar, Edificio Vista al Río, piso cinco, oficina uno, Guayaquil, Ecuador. **CONSTITUYENTE PROMOTOR:** Avenida Flavio Reyes entre calle Veintiocho y Veintinueve, Edificio Platinum,

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

DR. JORGE PINO VERNAZA

oficina seiscientos tres, Manta, Ecuador. **LA FIDUCIARIA:** Calle Junín, número ciento cinco, y Malecón Simón Bolívar, Edificio Vista al Río, piso cinco, oficina uno, Guayaquil, Ecuador. Si alguna de las partes cambiare de lugar para recibir notificaciones, avisará por escrito a las otras, con quince (15) días de antelación al cambio de lo contrario se entenderá válidamente notificada la correspondencia certificada remitida a la dirección anterior. Las comunicaciones dirigidas por las partes a la FIDUCIARIA deberán estar suscritas por el representante legal o por las personas autorizadas para ello, de acuerdo con comunicación mediante la cual se haya informado previamente sobre tal circunstancia a la FIDUCIARIA. Por su parte, cada CONSTITUYENTE ADHERENTE tendrá la obligación de consignar su domicilio, en el CONVENIO DE ADHESIÓN respectivo.----------

CLAUSULA TRIGESIMA PRIMERA: EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.- Conforme lo establece el numeral trece, del artículo cuarto, del Capítulo Primero, intitulado Fideicomiso Mercantil y Encargo Fiduciario, del Título Quinto, contenido en la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores, las partes contratantes dejan constancia que el presente acto jurídico o su inscripción en el Registro de Mercado de Valores, no implica por parte de la Superintendencia de Compañías ni de los miembros del Consejo Nacional de Valores, responsabilidad alguna, ni garantía sobre el cumplimiento de los objetivos de contrato.----------

CLAUSULA TRIGESIMO SEGUNDA: SOLUCIÓN DE

CONFLICTOS.- En caso de existir controversias o diferencias derivadas de la ejecución de este contrato, que no puedan ser resueltas por mutuo acuerdo, las partes renuncian fuero y domicilio y deciden someterse a decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil, que se sujetará a lo dispuesto por la Ley de Arbitraje y Mediación, el Reglamento del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil y cualquier otra reglamentación que se expida sobre el particular, atendiendo las siguientes normas: **Treinta y dos.uno.-** Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación; **Treinta y dos.dos.-** Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario acudir a un juez ordinario alguno para tales efectos; **Treinta y dos.tres.-** El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros; **Treinta y dos.cuatro.-** El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; **Treinta y dos.cinco.-** Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obligan a acatar el laudo arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del laudo arbitral. El laudo arbitral será inapelable. La reconvención, de existir, se someterá también a lo dispuesto en la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial. Queda cualquiera de las partes autorizada para realizar las

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

Dr. Jorge Pino Y.
Notaría XI

MMG TRUST ECUADOR S.A.
MIEMBRO DEL GRUPO MORGAN & MORGAN

Guayaquil, 08 de enero de 2013

Señor Abogado
Francisco Xavier Nugué Varas
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Por medio de la presente tengo a bien en comunicarle a usted, que la Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, celebrada hoy, tuvo el acierto de ratificarlo a usted como **GERENTE GENERAL** de la compañía por el período estatutario de **CINCO AÑOS**, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil.

Como Gerente General, le corresponde a usted ejercer individualmente la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, de conformidad con lo establecido en los artículos Vigésimo Noveno y Trigésimo del Estatuto Social de la Compañía.

La compañía fue constituida bajo la denominación MORGAN & MORGAN FIDUCIARY & TRUST CORPORATION S.A. "FIDUCIARIA DEL ECUADOR", mediante escritura pública celebrada el veintiséis de febrero del dos mil tres, ante el Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el veinte de marzo del dos mil tres.- Entre otros actos, la compañía cambió su denominación por la de MMG TRUST ECUADOR S.A., reformó integralmente y codificó su Estatuto Social, siendo este Estatuto Social el vigente, mediante escritura pública autorizada por el Notario Público Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, Dr. Humberto Moya Flores, el veintinueve de octubre del dos mil doce, aprobada por la Intendencia de Mercado de Valores de Guayaquil, mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR-G-12-0007703 el seis de diciembre de dos mil doce, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el siete de enero de dos mil trece, de fojas 1.564 a 1.597, Registro Mercantil número 278.

Atentamente,

Ab. Carlos Moreno Ortega
Presidente Ad-Hoc de la Junta

Acepto el cargo de **GERENTE GENERAL** de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**

Guayaquil, 08 de enero de 2013

Ab. Francisco Xavier Nugué Varas
Nacionalidad: Ecuatoriana
C.C. # 090835726-2

Dr. Jorge Pino Y.
NOTARIO

Registro Mercantil de Guayaquil

NUMERO DE REPERTORIO:1.400
FECHA DE REPERTORIO:09/ene/2013
HORA DE REPERTORIO:12:39

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

1.- Con fecha nueve de Enero del dos mil trece queda inscrito el presente Nombramiento de **Gerente General,** de la Compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.,** a favor de **FRANCISCO XAVIER NUGUÉ VARAS,** de fojas **2.815 a 2.816,** Registro Mercantil número **485.**

ORDEN: 1400

AB. GUSTAVO AMADOR DELGADO
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTON GUAYAQUIL (E)

Guayaquil, 10 de Enero de 2013

REVISADO POR:

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario [illegible] Guayaquil de Conformidad con el nume[illegible] del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por [illegible] Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1.9[illegible] DOY FE que la copia precedente en [illegible] fojas, es exacta al documento que se me exhibe[illegible]
Guayaquil, 09 MAY 2013 del

Dr. Jorge Pino Vernaza
NOTARIO XII
CANTON GUAYAQUIL

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

Nº 0472351

Dr. Jorge Pino Notaría XI

Manta, 30 de Mayo del 2012

Señora
MÓNICA DE LOS ÁNGELES SÁNCHEZ ROBALINO
Ciudad.-

De mi consideración:

Por la presente me permito comunicar a Ud., que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía "PIAMONTE S.A.", en sesión realizada con fecha martes, 29 de mayo del 2012, resolvió con el voto unánime y favorable de todos los accionistas que conforman el total del capital social, ELEGIRLA a Ud., como GERENTE GENERAL, de la compañía por un periodo estatuario de CINCO AÑOS, aunque podrá continuar en sus funciones hasta que sea legalmente remplazada. La representación Legal de la Compañía le compete a la señora Gerente General y, en caso de su ausencia temporal o definitiva, será remplazada por el Presidente de la Compañía.

La compañía PIAMONTE S.A., fue constituida mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Pública Cuarta del cantón Manta, con fecha 9 de mayo del 2012, aprobada mediante Resolución emitida por el Ing. Patricio García Vallejo, Intendente de Compañías de Portoviejo, No. SC.DIC.P.12.336, de fecha 24 de mayo del 2012.

Sírvase Ud., inscribir su nombramiento en el Registro pertinente, para los fines legales y estatutarios, aprovechando la oportunidad de desearle total exito en el indicado cargo y funciones.

Atentamente,

f). MIQUEL SOLÉ SANROMA
PRESIDENTE

Manta, 30 de Mayo del 2012

Yo, MÓNICA DE LOS ÁNGELES SÁNCHEZ ROBALINO, portadora de la cedula de ciudadanía No.170680937-1, acepto el nombramiento de Gerente General de la Compañía PIAMONTE S.A.

Sra. MÓNICA DE LOS ÁNGELES SÁNCHEZ ROBALINO
C.C. 170680937-1
Nacionalidad Ecuatoriana
Dirección Domiciliaria: Ciudad de Manta

Registro Mercantil Manta
686
1420
Junio 11 del 2012

0009784

DOCTOR JORGE PINO VERMAZA Notaría XI del cantón Guayaquil de Conformidad con el numeral del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2381 de Marzo 7 de 1971 DOY FE que la fotocopia precedente en ..... fojas, es exacta al documento que se me exhibe.
Guayaquil, ... de 09 MAY 2013 del .....

Dr. Jorge Pino Vermaza
NOTARIO XI
CANTÓN GUAYAQUIL

Abg. Juan Carlos Gonzalez Lamont

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

SRi
...le hace bien al país

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

NUMERO RUC: 0992293586001

RAZON SOCIAL: MMG TRUST ECUADOR S.A

NOMBRE COMERCIAL: MMG TRUST ECUADOR S.A.
CLASE CONTRIBUYENTE: ESPECIAL
REPRESENTANTE LEGAL: NUGUE VARAS FRANCISCO XAVIER
CONTADOR: PEREZ MUÑOZ PEDRO ARTURO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	20/03/2003	FEC. CONSTITUCION:	20/03/2003
FEC. INSCRIPCION:	18/04/2003	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	08/01/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCA Calle: JUNIN Número: 105 Intersección: MALECON SIMON BOLIVAR Edificio: EDIFICIO VISTA AL RIO Piso: 5 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE AL EDIFICIO TORRES DEL RIO Telefono Trabajo: 042560805

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* 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: del 001 al 002 **ABIERTOS:** 2
JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS **CERRADOS:** 0

Gabriel Mauricio Nieto Andrade
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
AGENCIA CENTRO
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: GMNA120508 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 08/01/2013 15:21:20

Dr. Jorge Pino V. NOTARIO

SRI
...le hace bien al país

REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

Dr. Jorge Pino

NUMERO RUC: 0992293586001

RAZON SOCIAL: MMG TRUST ECUADOR S.A

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 **ESTADO** ABIERTO MATRIZ **FEC. INICIO ACT.** 20/03/2003
NOMBRE COMERCIAL: MMG TRUST ECUADOR **FEC. CIERRE:**
FEC. REINICIO: 25/08/2008

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: ROCA Calle: JUNIN Número: 105 Intersección: MALECON SIMON BOLIVAR Referencia: FRENTE AL EDIFICIO TORRES DEL RIO Edificio: EDIFICIO VISTA AL RIO Piso: 5 Oficina: 1 Telefono Trabajo: 042560805

No. ESTABLECIMIENTO: 002 **ESTADO** ABIERTO LOCAL COMERCIAL **FEC. INICIO ACT.** 25/08/2008
NOMBRE COMERCIAL: MMG TRUST ECUADOR **FEC. CIERRE:**
FEC. REINICIO:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS:

ACTIVIDADES DE ADMINISTRADORAS DE FONDOS

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: PICHINCHA Cantón: QUITO Parroquia: BENALCAZAR Calle: BELGICA Número: S/N Intersección: AV. DE LOS SHYRIS Referencia: DIAGONAL A LA TRIBUNA DE LOS SHYRIS Edificio: SHYRIS CENTURY Oficina: SC-5D Telefono Trabajo: 043800915 Celular: 089934309 Telefono Trabajo: 043800924 Fax: 043800915 Email: [illegible]@[illegible].com.ec

SRI
R.U.C.

Gabriel Mauricio Nieto Andrade
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
AGENCIA CENTRO
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: GMNAT20500 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/AV. FRANCISCO Fecha y hora: 08/01/2013 15:21:20

Dr. Jorge Pino
NOTARIO

DOCTOR JORGE PINO VERAZA Notario [illegible] Cantón Guayaquil de Conformidad con el numeral [illegible] del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1971 DOY FE que la fotocopia precedente en [illegible] fojas, es exacta al documento que se me exhibe. Guayaquil, 11 MAY 2013 de del

Dr. Jorge Pino Veraza
NOTARIO
Cantón Guayaquil

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1391786441001

RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION MIRASOL

NOMBRE COMERCIAL:

CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS

REPRESENTANTE LEGAL: MMG TRUST ECUADOR S.A

CONTADOR: LEON CRUZ REYNALDO SANTIAGO

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	16/08/2011	**FEC. CONSTITUCION:**	16/08/2011
FEC. INSCRIPCION:	17/08/2011	**FECHA DE ACTUALIZACIÓN:**	09/05/2013

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

ADMINISTRACION DE FONDOS DE TERCEROS.

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: JUNIN Número: 105 Intersección: AV. MALECON SIMON BOLIVAR Edificio: VISTA AL RIO Piso: 5 Oficina: 1 Referencia ubicación: FRENTE AL EDIFICIO TORRES DEL RIO Telefono Trabajo: 042560805 Email: rleon@morimor.com.ec

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

* ANEXO ACCIONISTAS, PARTÍCIPES, SOCIOS, MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y ADMINISTRADORES
* 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: del 001 al 001 **ABIERTOS:** 1

JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR\ GUAYAS **CERRADOS:** 0

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS LITORAL SUR R.U.C. SRI

Andrés Ernesto Herrera Zenquilla
DELEGADO DEL D.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: AEHR160606 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/10 DE AGOSTO Fecha y hora: 09/05/2013 13:05:48

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1391786441001

RAZON SOCIAL: FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION MIRASOL

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 18/08/2011

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

ADMINISTRACIÓN DE FONDOS DE TERCEROS.

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: GUAYAS Cantón: GUAYAQUIL Parroquia: CARBO (CONCEPCION) Calle: JUNIN Número: 105 Intersección: AV. MALECON SIMON BOLIVAR Referencia: FRENTE AL EDIFICIO TORRES DEL RIO Edificio: VISTA AL RIO Piso: 5 Oficina: 1 Telefono Trabajo: 042560805 Email: rleon@mtorimor.com.ec

Andrés Ernesto Herrera Ronquillo
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS LITORAL SUR R.U.C.

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: AEHR160608 Lugar de emisión: GUAYAQUIL/10 DE AGOSTO Fecha y hora: 09/05/2013 13:05:18

Guayaquil, 09 MAY 2013 del

SRI.gov.ec

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRI ...le hace bien al país

NUMERO RUC:	1391794444001
RAZON SOCIAL:	PIAMONTE S.A
NOMBRE COMERCIAL:	
CLASE CONTRIBUYENTE:	OTROS
REPRESENTANTE LEGAL:	SAENZ PEZ ROSA ANGELICA DE LOS ALTOS
CONTADOR:	LOPEZ LOPEZ EVELYN JAHAIRA

FEC. INICIO ACTIVIDADES:	11/06/2012	FEC. CONSTITUCION:	11/06/2012
FEC. INSCRIPCION:	15/05/2012	FECHA DE ACTUALIZACIÓN:	14/08/2012

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. FLAVIO REYES Número: S/N Intersección: CALLE 24 Y 25 Edificio: PLATINUM Piso: 8 Oficina: 803 Referencia ubicación: FRENTE AL HOTEL BUCANERO Email: [illegible] Teléfono Trabajo: 0529105034 Email: contabilidad@[illegible] Celular: 0[illegible]

DOMICILIO ESPECIAL:

OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- ANEXO DE CUENTAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR CIRCULACIÓN DE CAPITALES
- ANEXO RELACIÓN DE DEPENDENCIA
- DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA_SOCIEDADES
- DECLARACIÓN DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- DECLARACIÓN MENSUAL DE IVA

# DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:	del 001 al 001	ABIERTOS:	1
JURISDICCION:	REGIONAL MANABI MANABI	CERRADOS:	0

SERVICIOS TRIBUTARIOS * SRI MANABI * Servicio Rentas Internas

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: MZAMALOCUA Lugar de Emisión: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 14/08/2012 13:[illegible]

SRI.gob.ec

Dr. Jorge Pino Y. NOTARIO

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES
SOCIEDADES

SRI ...le hace bien al país!

NUMERO RUC: 1391794444001

RAZON SOCIAL: PIAMONTE S.A

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS.

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 11-06-2012

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

FEC. REINICIO.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

CONSTRUCCION DE VIVIENDAS
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS.
CONSTRUCCION DE CALLES Y CARRETERAS
CONSTRUCCION DE PUERTOS
CONSTRUCCION DE PUENTES Y TUNELES.

DIRECCION ESTABLECIMIENTO:

Provincia: MANABI Canton: MANTA Parroquia: MANTA Calle: AV. FLAVIO REYES Numero: S/N Interseccion: CALLE 28 Y 29 Referencia: FRENTE AL HOTEL BUCANERIO Edificio: PLATINUM Piso: 6 Oficina: 603 Email: sole.mmoel@gmail.com Telefono Trabajo: 0529050634 Email: contabilidad@piamontemanta.com or Celular: 0984167453

SERVICIOS TRIBUTARIOS
SRI
MANABÍ
Servicio Rentas Internas

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: M2MA0080608 Lugar de emision: MANTA/AVENIDA 5, ENTRE Fecha y hora: 10/08/2012 13:36:51

Página 2 de 2

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario Ad... Cantón Guayaquil de Conformidad con el numer... del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por ... Decreto Supremo número 2... de Marzo de 1977 DOY FE que la fotocopia precedente en ... fojas, es exacta al documento que se me exhibe. Guayaquil, ... de 09 MAY 2013 del ...

SRI.gob.ec
Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

Dr. Jorge Pino V.
Notario XI

REPÚBLICA DEL ECUADOR
DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACIÓN Y CEDULACIÓN

CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 090835726-2

APELLIDOS Y NOMBRES
NUGUE VARAS
FRANCISCO XAVIER
LUGAR DE NACIMIENTO
GUAYAS
GUAYAQUIL
CARBO /CONCEPCION/
FECHA DE NACIMIENTO 1963-01-31
NACIONALIDAD ECUATORIANA
SEXO M
ESTADO CIVIL CASADO
ONETO OTTATI
MARIA KARINA

FIRMA DEL CEDULADO

INSTRUCCIÓN
SUPERIOR

PROFESIÓN
ABOGADO

E33331022

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE
NUGUE HILL FRANCISCO ENRIQUE

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE
VARAS ARTEAGA REBECA ISABEL

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN
GUAYAQUIL
2009-01-30

FECHA DE EXPIRACIÓN
2021-01-30

CORP. REG. CIVIL DE GUAYAQUIL

FIRMA DEL DIRECTOR GENERAL

FIRMA DEL GOBIERNO SECCIONAL

IDECU0908357262<<<<<<<<<<<<<<<
630131M210130ECU<<<<<<<<<<<<<<<
NUGUE<VARAS<<FRANCISCO<XAVIER<

REPÚBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

016

016 - 0225
NÚMERO DE CERTIFICADO

0908357262
CÉDULA

NUGUE VARAS FRANCISCO XAVIER

GUAYAS
PROVINCIA

CIRCUNSCRIPCIÓN 3
LA PUNTILLA(SATELITE)

SAMBORONDON
CANTÓN

PARROQUIA

ZONA

1.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

DR. JORGE PINO VERMAZA Notario XI del Cantón Guayaquil de conformidad con el numeral 1 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2386 de Marzo 31 de 1971 DOY FE que la fotocopia precedente en 1 (una) hojas, es exacta al documento que se me exhibe.

Guayaquil, 09 MAY 2013 del

Dr. Jorge Pino Vermaza
NOTARIO XI
CANTÓN GUAYAQUIL

REPUBLICA DEL ECUADOR

CIUDADANIA No. 170680937-1

SANCHEZ ROBALINO MONICA DE LOS ANGELES

TUNGURAHUA/AMBATO/LA MATRIZ

09 FEBRERO 1961

001 0168 00324 F

TUNGURAHUA/ AMBATO

LA MATRIZ 1961

ECUATORIANA***** V3344V4244

DIVORCIADO

SECUNDARIA EMPLEADO PARTICULAR

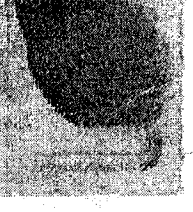
PEDRO SANCHEZ

YOLANDA ROBALINO

MANTA 30/10/2008

30/10/2020

PEN 0486855



REPUBLICA DEL ECUADOR
CONSEJO NACIONAL ELECTORAL
CERTIFICADO DE VOTACIÓN
ELECCIONES GENERALES 17-FEB-2013

095

095 - 0047 1706809371

NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA

SANCHEZ ROBALINO MONICA DE LOS ANGELES

MANABI PROVINCIA

MANTA CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN MANTA

PARROQUIA

2 ZONA

MANTA - PE

f.) PRESIDENTA/E DE LA JUNTA

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario XI del Cantón Guayaquil de Conformidad con el numeral 5 del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por el Decreto Supremo número 2380 de Marzo 21 de 1966 DOY FE que la fotocopia precedente en ... hojas, es exacta al documento que se me exhibe.

Guayaquil, ... de ... 2013

Dr. Jorge Pino Vernaza
NOTARIO XI
CANTÓN GUAYAQUIL

Dr. Jorge Pino V.
NOTARIO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
CANTON MANTA

DIRECCION DE AVALUOS, CATASTRO Y REGISTROS

No. Certificación: *102981*

ESPECIE VALORADA

CERTIFICADO DE AVALÚO

USD 1.25

Nº 102981

Fecha: *13 de mayo de 2013* **No. Electrónico:** *12694*

El suscrito Director de Avalúos, Catastros y Registros Certifica: Que revisando el Catastro de Predios en vigencia, en el archivo existente se constató que:

El Predio de la Clave: *1-07-34-03-000*

Ubicado en: *B. PERPETUO SOCORRO CALLE 25 AVE. M-2*

Área total del predio según escritura:

Área Total de Predio: *1233,11* **M2**

Perteneciente a:

Documento Identidad	Propietario
1791267338001	REPREST.POR SU FIDUCIARIA NCF GROUP S.A. FIDEICOMISO MERCANTIL "MIRASOL" DEBIDAMENTE

CUYO AVALÚO VIGENTE EN DÓLARES ES DE:

TERRENO:	**308277,50**
CONSTRUCCIÓN:	**0,00**
	308277,50

Son: *TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE DOLARES CON CINCUENTA CENTAVOS*

Este documento no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de la titularidad del predio; solo expresa el valor del Suelo actual de acuerdo al sector aprobado mediante Ordenanza por el Concejo Cantonal de Manta en Diciembre 29 de 2011, para el Bienio 2012-2013.

Arq. Daniel Ferrin S.

Director de Avaluos, Catastros y Registros

Impreso por: *DELY CHAVEZ 13/05/2013 10:10:02*

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA Notario Ad ... Cantón Guayaquil de Conformidad con el numeral ... del artículo 18 de la Ley Notarial, reformada por ... Decreto Supremo número 565 de Marzo 19 de 197... DA FE que la fotocopia que antecede en ... fojas, es exacta al documento que se me exhibe ... Guayaquil, ... de ... del ...

04 JUN 2013

Dr. Jorge Pino Vernaza
Notario

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000880001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 8 - Tel.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000132601

1/9/2013 11:22

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-04-07-08-000	1269,59	$ 666.534,75

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
MALECON CALLE 19	2013	70726	132601

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION MIRASOL	00036

1/9/2013 12:00 FIGUEROA ANA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
IMPUESTO PREDIAL	$ 466,57	($ 46,66)	$ 419,91
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	$ 68,25		$ 68,25
MEJORAS 2012	$ 59,65		$ 59,65
MEJORAS HASTA 2010	$ 257,51		$ 257,51
SOLAR NO EDIFICADO	$ 1.333,07		$ 1.333,07
TASA DE SEGURIDAD	$ 299,94		$ 299,94
TOTAL A PAGAR			$ 2.438,33
VALOR PAGADO			$ 2.438,33
SALDO			$ 0,00

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Manta
Ruc: 1360000880001
Dirección: Av. 4ta. y Calle 8 - Tel.: 2611-479 / 2611-477

TITULO DE CREDITO No. 000132600

1/9/2013 11:20

CÓDIGO CATASTRAL	Area	AVALUO COMERCIAL
1-07-34-03-000	1233,11	$ 308.277,50

DIRECCIÓN	AÑO	CONTROL	TITULO N°
CALLE 25 AVE. M-2.BARRIO PERPETUO SOCORRO	2013	70723	132600

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL	C.C. / R.U.C.
FIDEICOMISO MERCANTIL "MIRASOL" DEBIDAMENTE REPREST.POR SU FIDUCIARIA NCF GROUP S.A.	1791267338001

1/9/2013 12:00 FIGUEROA ANA

SALDO SUJETO A VARIACIÓN POR REGULACIONES DE LEY

IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESP. DE MEJORAS

CONCEPTO	VALOR PARCIAL	REBAJAS(-) RECARGOS(+)	VALOR A PAGAR
Costa Judicial			
Interes por Mora			
MEJORAS 2011	$ 105,22		$ 105,22
MEJORAS 2012	$ 33,93		$ 33,93
MEJORAS HASTA 2010	$ 397,16		$ 397,16
SOLAR NO EDIFICADO	$ 586,34		$ 586,34
TASA DE SEGURIDAD	$ 138,72		$ 138,72
TOTAL A PAGAR			$ 1.261,37
VALOR PAGADO			$ 1.261,37
SALDO			$ 0,00

Se le ha generado una nota de credito y abonado por el valor de 224.43 y tiene un saldo a favor de 0.00

DOCTOR JORGE FINO VERNAZA Notaría Al Cantón Guayaquil de Conformidad con el numeral del artículo 18 de la Ley Notarial, reformado por el Decreto Supremo número 2380 de Marzo 11 de 1971 HOY FE que la fotocopia precedente en [illegible] hojas, es exacta al documento que se me exhibe.
Guayaquil, 29 MAY 2013 del
Dr. Jorge Fino Vernaza
NOTARIO
CANTON GUAYAQUIL

CANCELADO
TESORERIA
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Dr. Jorge Fino Vernaza
Notaría Cantón Guayaquil

CUERPO DE BOMBEROS DE MANTA

Emergencias Teléfono: **102**

RUC: 1360020070001
Dirección: Avenida 11
entre Calles 11 y 12
Teléfono: 2621777 - 2611747
Manta - Manabí

COMPROBANTE DE PAGO
0262449

CERTIFICADO DE SOLVENCIA

DATOS DEL CONTRIBUYENTE

CI/RUC : 1391267338
NOMBRES : FIDEICOMISO MERCANTIL MIRASOL RCF GRO
RAZÓN SOCIAL:
DIRECCIÓN : B.PERPETUO SOCORRO CALLE 25 AVDA. M-2

DATOS DEL PREDIO

CLAVE CATASTRAL:
AVALUO PROPIEDAD:
DIRECCIÓN PREDIO:

REGISTRO DE PAGO

Nº PAGO: 262141
CAJA: MARGARITA ANCHUNDIA L
FECHA DE PAGO: 14/06/2013 10:23:11

ÁREA DE SELLO

DESCRIPCIÓN	VALOR
VALOR	3.00
TOTAL A PAGAR	3.00

VALIDO HASTA: Jueves, 12 de Septiembre de 2013
CERTIFICADO DE SOLVENCIA

ORIGINAL CLIENTE

ESTE COMPROBANTE NO TENDRA VALIDEZ SIN EL REGISTRO DE PAGO

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 84144

LA TESORERIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el archivo de la Tesorería Municipal que corre a mi cargo, no se ha encontrado ningún Título de Crédito pendiente de pago por concepto de Impuestos, Tasas y Tributos Municipales a cargo de FIDEICOMISO MERCANTIL "MIRASOL" DEBIDAMENTE REPREST.POR SU FIDUCI/
Por consiguiente se establece que no es deudor de esta Municipalidad.

Manta, 18 de abril de 20 13

VALIDA PARA LA CLAVE
1073403000 CALLE 25 AVE. M-2 BARRIO PERPETUO SOCORRO
Manta, diez y ocho de abril del dos mil trece

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

Ing. Pablo Macías García
TESORERO MUNICIPAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA
TESORERIA MUNICIPAL

DR. JORGE PINO VERNAZA

labores de inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.----------

Usted, Señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo para el perfeccionamiento de este contrato. Firmado.- Firma: **Abogado Juan Pablo Cucalón Ramírez.- Matrícula número cero nueve-dos mil once-ciento treinta y siete, Foro de Abogados**.- Hasta aquí la minuta y sus documentos habilitantes agregados, que quedan elevados a Escritura Pública.----------

Quedan agregados a la presente escritura los nombramientos de los representantes legales de las compañías MMG Trust Ecuador S.A. y Piamonte S.A.; y, demás habilitantes.----------

Yo, el Notario, doy fe que, después de haber sido leída en clara y alta voz, toda esta escritura pública a los otorgantes, estos la aprueban en todas y cada una de sus partes, se afirman, ratifican y la suscriben conmigo, el Notario, en un solo acto.-

por MMG TRUST ECUADOR S.A.

FRANCISCO XAVIER NUGUE VARAS
GERENTE GENERAL
C.C. 090835726-2
CERT. VOT. 016-0225
R.U.C. 0992293586001

por FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA DE ADMINISTRACION MIRASOL,representado por su Fiduciaria la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**

FRANCISCO XAVIER NUGUE VARAS
GERENTE GENERAL
C.C. 090835726-2
CERT. VOT. 016-0225
R.U.C. 1391786441001

por **PIAMONTE S.A.**

MONICA DE LOS ANGELES SANCHEZ ROBALINO
GERENTE GENERAL
C.C. 170680937-1
CERT. VOT. 095-0047
R.U.C. 1391794444001

EL NOTARIO

DOCTOR JORGE PINO VERNAZA

Se otor-

NOTARIA XI
REPUBLICA DEL ECUADOR
CANTON GUAYAQUIL

DR. JORGE PINO VERNAZA

gó ante mí, y en fe de ello confiero este **SEGUNDO TESTIMONIO**, en cuarenta y siete fojas útiles, que sello y firmo en la ciudad de Guayaquil, a los cuatro días del mes de Junio del dos mil trece.-

Dr. Jorge Pino V.
Notario XI

DR. JORGE PINO VERNAZA
NOTARIO XI
CANTON GUAYAQUIL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

ESPECIE VALORADA
USD 1.25

Nº 58398

LA DIRECCION FINANCIERA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON MANTA

A petición verbal de parte interesada, CERTIFICA: Que revisado el Catastro de Predios URBANO en vigencia, se encuentra registrada una propiedad que consiste en SOLAR perteneciente a REPREST POR SU FIDUCIARIA NCF GROUP S.A. FIDEICOMISO MERCANTIL "MIRASOL" DEBIDAMENTE *ubicada* B. PERPETUO SOCORRO CALLE 25 AVE. M-2 cuyo AVALUÓ COMERCIAL PRESENTE asciende a la cantidad de $308277.50 TRESCIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE CON 50/100 DOLARES CERTIFICADO OTORGADO PARA TRÁMITE DE CONSTITUCION DE FIDEICOMISO Y TRANSFERENCIA DE DOMINIO EXONERADO SEGÚN LEY DE MERCADO DE VALORES ART. 113

Manta, 26 de JUNIO del 20 2013

AFIGUEROA

Ing. Erika Pazmiño

09/05/13

14/05/13 15:00

Dirección de Avaluos Catastro y Registros	FORMULARIO DE RECLAMO Muy Ilustre Municipio de SAN PABLO DE MANTA Calle 9 y Av. 4 Telf.: 2611-471 - 2611-79 Fax: 2611-714 Correo Electronico: mimim@manta.gov.ec
Cedula	
Clave Catastral	1073403.
Nombre:	Mirocel.
	Rubros:
Impuesto Principal	
Solar no Edificado	
Contribucion Mejoras	
Tasa de Seguridad	

Reclamo:

Firma del Usuario — Fecha:

Informe Inspector:

Firma del Inspector — Fecha:

Informe Tecnico:

Se actualizan datos de Avaluo

Firma del Tecnico — Fecha: 09/05/2013

Informe de aprobacion:

Firma del Director de Avaluos y Catastro — Fecha:

Conforme a la solicitud Número: 95955, certifico hasta el día de hoy la Ficha Registral Número 79:

INFORMACIÓN REGISTRAL

Fecha de Apertura: *viernes, 22 de febrero de 2008*
Parroquia: Manta

Tipo de Predio: Urbano
Cód.Catastral/Rol/Ident.Predial: 1073403000

LINDEROS REGISTRALES:

Los lotes de terrenos que forman un solo cuerpo, el cual está ubicado en la Avenida 25 y calle M-2, Barrio Perpetuo Socorro del Cantón Manta, Que tiene los siguientes medidas y linderos. Por el frente, veinticinco metros y calle M- 2. Por atras, veinticinco metros y playa de mar. Por el costado izquierdo, cincuenta y cuatro punto cuarenta metros y propiedad del señor Luís García González. Por el costado derecho, cuarenta y cinco punto ochenta metros y Avenida 25. Area total: Un mil doscientos treinta y tres punto once metros cuadrados. SOLVENCIA: EL PREDIO DESCRITO A LA PRESENTE FECHA SE ENCUENTRA LIBRE DE GRAVAMEN.

RESUMEN DE MOVIMIENTOS REGISTRALES:

Libro	Acto	Número y fecha de inscripción		Folio Inicial
Compra Venta	Compraventa	189	28/01/1988	572
Compra Venta	Compraventa	1.331	08/06/2007	18.460
Fideicomiso	Fideicomiso Mercantil	4	08/01/2008	97
Fideicomiso	Restitución de Fideicomiso	2	28/01/2010	51
Compra Venta	*Compraventa*	*827*	*27/03/2012*	*16.172*

MOVIMIENTOS REGISTRALES:

REGISTRO DE COMPRA VENTA

1 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : jueves, 28 de enero de 1988

Tomo: 1 Folio Inicial: 572 - Folio Final: 573
Número de Inscripción: 189 Número de Repertorio: 266
Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera
Nombre del Cantón: Manta
Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 25 de junio de 1985
Escritura/Juicio/Resolución:
Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

Un terreno ubicado en las Inmediaciones del Cementerio Nuevo de la ciudad de Manta.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000034321	**Orlando Judith**	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000034320	**Altamirano Rafael Cristobal**	Casado(*)	Manta

2 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : viernes, 08 de junio de 2007

Tomo: 1 Folio Inicial: 18.460 - Folio Final: 18.474

Número de Inscripción: 1.331 Número de Repertorio: 2.701

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 30 de mayo de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

El Ing. Jorge Zambrano Cedeño y Abg. Veronica Macias Velez, por los derechos que representan como ALCALDE y Procurador Síndico Encargada respectivamente del I. MUNICIPIO DE MANTA.

Compraventa de un lote de terreno ubicado en la Av. 25 (antes Santa Elena) y Calle M - 2 (antes 6 de Marzo) en el Barrio Perpetuo Socorro del cantón Manta. Area total de: 358.11 m2. linderando por el frente calle publica denominada Sana Elena con treinta y un metros , por atras terrenos que le quedan a los mismos vendedores y treinta y nueve metros de extension , por el costado derecho el acantilado que cae al mar con vienticinco metros de extension y por el costado izquierdo calle publica denominada seis de Marzo d¿con igual medida de veinticinco metros de extension que conlinda con el lote adquirido mediante la presente compraventa. los mismos que se u n i f i c a n .

* Unificación: La compradora es dueña y propietaria de un lote de terreno ubicado en las Inmediaciones del Cementerio Nuevo de la Ciudad de Manta, actualmente ubicado en la Avenida Veinticinco (antes Santa Elena) y Calle M - 2 (antes Seis de Marzo) en el Barrio Perpetuo Socorro del cantón Manta. Los dos lotes unificados dan un área total de: 1.233,11 m2. linderando por el frente 25,00 m y calle M-2.Atras 25,00 m. y playa del Mar. por el costado izquierdo 54.40 m. y Dr. Luis Garcia Gonzalez y costado derecho 45.80 m. y Avenida 25.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Comprador	80-0000000017368	Orlando Lopez Maria Judith	Casado(*)	Manta
Vendedor	80-0000000000151	Ilustre Municipalidad de Manta		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	28-ene-1988	572	573

3 / 2 **Fideicomiso Mercantil**

Inscrito el : martes, 08 de enero de 2008

Tomo: 1 Folio Inicial: 97 - Folio Final: 130

Número de Inscripción: 4 Número de Repertorio: 95

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: jueves, 04 de octubre de 2007

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

La Compañía Cueva & Cueva Ingenieros S.A. debidamente representada por los señores Diego Fernando Cueva Alvarez y Wilson Hernán Cueva Aguilera en sus calidades de Gerente General y Presidente respectivamente. La Compañía La Hipotecaria Hipotecasa S.A. debidamente representada por el Sr. León Rzonzew Brik en su calidad de Gerente General conforme se desprende del documento adjunto, el Ing. Paul Gachet por sus propios y personales derechos, el Ing. Cosme Mauricio Robalino Vásconez por sus propios y personales derechos y la Compañia Sercuve Cia. Ltda. debidamente representada por el Arq. Daniel Alejandro Vela Guerrero en su calidad de Gerente General. quienes en adelante y para los efectos del presente contrato se podra llamar com los constituyentes promotores o

beneficiarios. La Sra. Maria Judith Orlando Lopez por sus propios derechos con disolucion de sociedad conyugal , conforme se desprende del documento que adjunta como habilitante , parte que en adelante se denominara como CONSTITUYENTE INMOBILIARIA O BENEFICIARIA. Y el Ing. Marco Arturo Karolys COrdovez , en calidad **de gerente general y como tal representante legal de la compañia Fideval S.A. Administradora de fondos y F i d e i c o m i s o s .**

La Sra. Maria Judith Orlando López, por sus propios y personales derechos, con disolución de sociedad conyugal. (Constituyente inmobilairioa o beneficiaria) aporta y transfiere al patrimonio autonomo del Fideicomiso que se constituye el inmueble de su propiedad consistente en dos lotes de terreno unificados que forman un solo cuerpo cierto ubicado en las inmediaciones del Cementerio nuevo de la ciudad de Manta.

El Ing. Marco Arturo Karolys Cordovez, en calidad de Gerente General y como tal Representante Legal de la Compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000017368	**Orlando Lopez Maria Judith**	(Ninguno)	Manta
Constituyente	80-0000000034341	**Compañia Cueva & Cueva Ingenieros S A**		Manta
Constituyente	80-0000000034342	**Compañia la Hipotecaria Hipotecasa S A**		Manta
Constituyente	80-0000000034344	**Compañia Sercuve Cia Ltda**		Manta
Fideicomiso	80-0000000034388	**Fideicomiso Regatta**		Manta
Fiduciario	80-0000000004168	**Compañia Fideval S A Administradora de F**		Manta

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	189	28-ene-1988	572	573
Compra Venta	1331	08-jun-2007	18460	18474

4 / 2 **Restitución de Fideicomiso**

Inscrito el : jueves, 28 de enero de 2010

Tomo: 1 Folio Inicial: 51 - Folio Final: 82

Número de Inscripción: 2 Número de Repertorio: 509

Oficina donde se guarda el original: Notaría Tercera

Nombre del Cantón: Quito

Fecha de Otorgamiento/Providencia: miércoles, 11 de noviembre de 2009

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

R e s t i t u c i o n d e F i d e i c o m i s o M e r c a n t i l .

Fideicomiso Regatta, debidamente representado por su Fidicuaria la Compañia Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, la que a su vez comparece representada por su Gerente **General Marco Arturo Karolys Cordovez. La Compañia Cueva & Cueva Ingernieros S.A. reprsentada** por el Sr. Diego Fernando Cueva Alvarez. **La Compañia Hipotecaria Hipotecasa S.A, representada poı** por Leon Rzonzew Brik. La Compañia Sercuve Cia. Ltda, reprsentada por Daniel Alejandro Vela Guerrero

La Sra. Maria Judith OrlandoLopez Casada con Disoluciion de Sociedad Conyugal.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Beneficiario	80-0000000017368	**Orlando Lopez Maria Judith**	Casado(*)	Manta
Constituyente	80-0000000034341	**Compañia Cueva & Cueva Ingenieros S A**		Manta
Constituyente	80-0000000034342	**Compañia la Hipotecaria Hipotecasa S A**		Manta
Constituyente	80-0000000036044	**Compañia Sercuve Cia Ltda**		Manta
Constituyente	80-0000000036042	**Gachet Paul**		Manta
Constituyente	80-0000000036043	**Robalino Vasconez Cosme Mauricio**		Manta

Fideicomiso	**80-0000000034388**	**Fideicomiso Regatta**	**Manta**

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Fideicomiso	**4**	**08-ene-2008**	**97**	**130**

5 / 3 **Compraventa**

Inscrito el : martes, 27 de marzo de 2012

Tomo: 1 Folio Inicial: 16.172 - Folio Final: 16.193

Número de Inscripción: 827 Número de Repertorio: 1.720

Oficina donde se guarda el original: Notaría Primera

Nombre del Cantón: Manta

Fecha de Otorgamiento/Providencia: martes, 20 de diciembre de 2011

Escritura/Juicio/Resolución:

Fecha de Resolución:

a.- Observaciones:

COMPRAVENTA.La Sra. María Judith Orlando López, casada, pero con Separación de bienes. El Fideicomiso Mercantil " Mirasol", debidamentee Representado por su Fiduciaria NCF GROUP S. A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, la que a su vez comparece representada por su Gerente General, el Ingeniero Alejandro Quezada González.La Compañía Euromanta Construcciones S. A, a través del Sr. Francesc Xavier Ribes Giménez, casado, en representación de su Gerente General Sr. Juan Manuel Quiróz Calero. Lotes de terrenos que forman un solo cuerpo, ubicado en la Avenida 25 y Calle M-2 Barrio Perpetuo Socorro de la Ciudad y Cantón Manta, con un área total de UN MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PUNTO ONCE METROS CUADRADOS.Con fecha Marzo 27 del 2012, bajo el No. 416, se encuentra inscrita Hipoteca Abierta, a Favor de María Judith Orlando López.Posteriormente dicha Hipoteca se encuentra cancelada con fecha Abril 13 del 2.012, bajo el No. 496, mediante Escritura autorizada en la Notaria Cuarta de Manta, el 13 de Febrero del 2012.

b.- Apellidos, Nombres y Domicilio de las Partes:

Calidad	Cédula o R.U.C.	Nombre y/o Razón Social	Estado Civil	Domicilio
Cedente	**80-0000000059742**	**Compañia Euromanta Construcciones S A**		**Manta**
Comprador	**80-0000000059741**	**Fideicomiso Mercantil Mirasol**		**Manta**
Vendedor	**80-0000000017368**	**Orlando Lopez Maria Judith**	**Casado(*)**	**Manta**

c.- Esta inscripción se refiere a la(s) que consta(n) en:

Libro:	No.Inscripción:	Fec. Inscripción:	Folio Inicial:	Folio final:
Compra Venta	**1331**	**08-jun-2007**	**18460**	**18474**

TOTAL DE MOVIMENTOS CERTIFICADOS:

Libro	*Número de Inscripciones*	*Libro*	*Número de Inscripciones*
Fideicomiso	2		
Compra Venta	3		

Los movimientos Registrales que constan en esta Ficha son los únicos que se refieren al predio que se certifica.

Cualquier enmendadura, alteración o modificación al texto de este certificado lo invalida.

Emitido a las: 11:19:08 del martes, 23 de abril de 2013

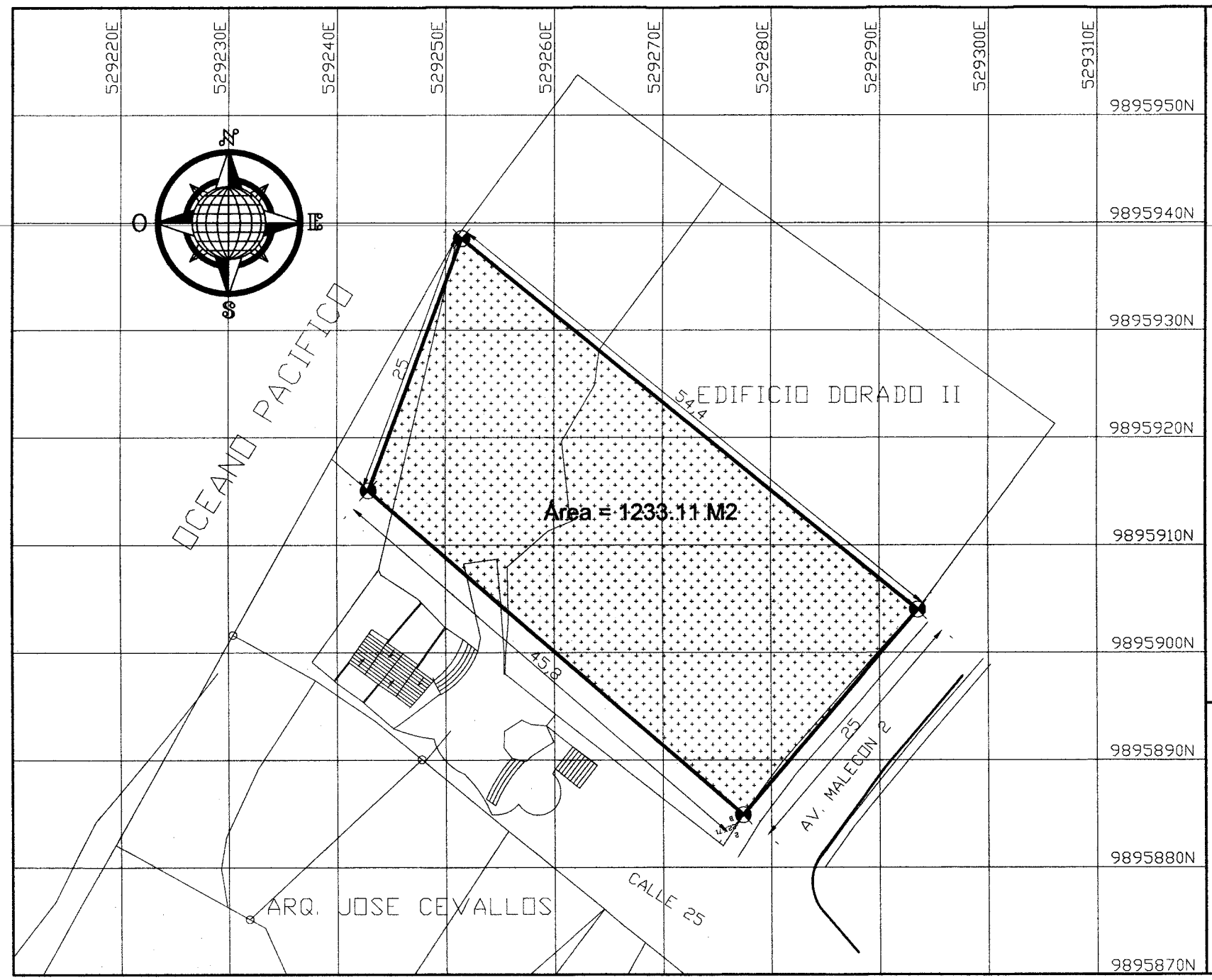
A petición de:

Elaborado por : Laura Carmen Tigua Pincay
130635712-8

Validez del Certificado 30 días, Excepto que se diera un traspaso de dominio o se emitiera un gravamen.

El interesado debe comunicar cualquier error en este Documento al Registrador de la Propiedad.

Abg. Jaime E. Delgado Intriago
Firma del Registrador



CONTIENE:

PLANIMETRIA

TOPOGRAFO:

ING. CARLOS GUEVARA MOLINA

PROPIETARIO:

FIDEICOMISO MIRASOL

SISTEMA: WGS 84

ESCALA: 1:500

FECHA: ENERO DEL 2013

LAMINA #:

01

1/1

CNEL

CORPORACIÓN NACIONAL DE ELECTRICIDAD
REGIONAL MANABI

Manta, 8 de Mayo del 2013

CERTIFICACIÓN

A petición de la parte interesada, tengo a bien ***CERTIFICAR,*** *que el Sr.* ***SOLE SANROMA MIQUEL*** *con número de cédula 095446405-3 NO se encuentra registrado como usuario en nuestro sistema comercial SICO, el cual NO mantiene deuda de con la empresa*

La Parte interesada puede hacer uso de la presente ***CERTIFICACIÓN*** *como mejor convenga a sus intereses.*

Atentamente,

Tania Pacheco Pin
ATENCION AL CLIENTE