



ESCRITURA DE CONSTITUCION DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACION CENTINELA COSTA CLUB, QUE CELEBRAN: LA -COMPAÑIA INTERMEDIARIA CIA. LTDA.; Y, LA COMPAÑIA LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.- - - - -

CUANTÍA: INDETERMINADA

En la ciudad de Guayaquil, capital de la Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día dieciocho de febrero de dos mil dieciséis, ante mí, Abogado José Andrés Morante Valencia, Notario Encargado de la Notaria Séptima de cantón Guayaquil, comparecen: La compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA., legalmente representada por su Gerente General y Representante Legal, señor Roberto Barrera, conforme lo demuestra con la copia certificada del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, quien comparece debidamente facultado por la Junta General de Socios, la misma que se adjunta como documento habilitante; y, La compañía LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, legalmente representada por la señora abogada Brenda Alexandra Rodríguez Rendón de Insignares, en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal de

conformidad con el nombramiento que se adjunta al presente instrumento. Los comparecientes son mayores de edad, capaces de obligarse y contratar, a quienes doy fe de conocer, en virtud de haberme exhibido sus documentos de identificación, cuyas copias certificadas se agregan a este instrumento. Bien instruidos en el objeto y resultado de esta Escritura Pública a la que proceden con amplia y entera libertad para su otorgamiento me presenta la minuta al tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo sírvase incorporar una de fideicomiso mercantil de administración al tenor de las siguientes cláusulas: **PRIMERA: COMPARECIENTES.-** Comparecen a la celebración del presente contrato: **Uno.-** La compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA., legalmente representada por su Gerente General y Representante Legal, señor Roberto Barrera, conforme lo demuestra con la copia certificada del nombramiento que se adjunta como documento habilitante, quien comparece debidamente facultado por la Junta General de Socios, la misma que se adjunta como documento habilitante, parte a la cual en lo posterior se la podrá denominar indistintamente como **“CONSTITUYENTE”** o **“BENEFICIARIA”**; **Dos.-** La compañía LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, legalmente representada por su Presidenta Ejecutiva y Representante Legal, señora abogada Brenda Alexandra Rodríguez Rendón de Insignares, conforme lo demuestra con la copia certificada del nombramiento que se adjunta como habilitante, parte a la cual en lo posterior y para efectos del presente instrumento se la podrá denominar simplemente **“LA FIDUCIARIA”**. **SEGUNDA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.-** Para efectos del presente contrato se entenderá que el significado de las palabras que constan a continuación es el que se describe: **Uno.- FIDEICOMISO MERCANTIL:** es el contrato por el cual una o más personas llamadas



constituyentes o fideicomitentes transfieren de manera temporal e irrevocable, la propiedad de bienes muebles o inmuebles que existen o se espera que existan, a un patrimonio autónomo dotado de personalidad jurídica, para que una administradora de fondos y fideicomisos que es su fiduciario y en tal calidad representante legal, cumpla con las finalidades específicas determinadas en este contrato a favor del Beneficiario. **Dos.- CONSTITUYENTE:** son las personas naturales o jurídicas, privadas, mixtas o públicas, nacionales o extranjeras o entidades dotadas de personalidad jurídica, quienes transferirán el dominio de los bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, recursos monetarios o de cualquier naturaleza a título de fideicomiso mercantil. En este caso la Constituyente es la compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA. **Tres.- BENEFICIARIA:** en este fideicomiso se designa como Beneficiaria a la compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA.; dado que los derechos de BENEFICIARIO son susceptibles de transferencia cuando se refiera a los Beneficiarios se entenderá que se trata de los designados en el presente contrato o sus sucesores en derecho. **Cuatro.- BIENES FIDEICOMITIDOS:** son los bienes muebles o inmuebles corporales o incorporales, recursos monetarios o de cualquier naturaleza que transfieren o transfiera la Constituyente al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil. **TERCERA: ANTECEDENTES.- Uno.-** La compañía Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, es una sociedad fiduciaria, debidamente constituida al amparo de las leyes ecuatorianas, cuyo objeto social está determinado en el artículo noventa y siete de la Ley de Mercado

de Valores, entre las cuales se contempla la administración de fideicomisos mercantiles. **Dos.-** La compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA., es propietaria de dos mil ciento diecisiete solares, ubicados en la jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, de acuerdo al cuadro de claves catastrales que se adjunta como documento habilitante, los mismos que fueron adquiridos en mayor extensión de la siguiente manera: a) El Lote de terreno de una superficie de quinientas cuabras, comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** con dos mil quinientos metros con playas del Océano Pacífico; **POR EL SUR:** con dos mil quinientos metros, con la línea de linderación trazada con un rumbo sur, con doscientos cuarenta y cuatro grados, Oeste, sobre terrenos desocupados; **POR EL ESTE:** con un mil cuatrocientos treinta y cuatro metros que comienzan en la desembocadura del Estero de San Pablo, aguas arriba, margen derecha, con un rumbo de sur con ciento cincuenta y cuatro grados, Este, sobre terrenos desocupados; y, **POR EL OESTE:** con un mil cuatrocientos treinta y cuatro metros que comienzan en la desembocadura del Estero de Vilches o Punta Centinela, aguas arriba, margen izquierda, con un rumbo Sur, ciento cincuenta y cuatro grados, Este, sobre terrenos desocupados. Adquirido mediante compraventa a la Muy Ilustre Municipalidad de Santa Elena, según consta de la escritura pública celebrada el nueve de marzo de mil novecientos sesenta y tres, ante el doctor Carlos Quiñonez Velásquez, Notario del cantón Guayaquil, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena, el treinta de abril de mil novecientos sesenta y tres. b) El Lote de terreno de una superficie de ciento treinta y cuatro mil trescientos sesenta y ocho metros cuadrados, comprendidas dentro de los siguientes linderos generales. **POR EL NORTE:** en parte con playas del mar, en parte con terrenos de "Inmobiliaria Lisan", separados con una faja de servidumbres; **POR EL NOR-ESTE:** con el estero



de Vilches, y en parte con un lote vendido antes a los menores Dager - Solines; **POR EL SUR-ESTE:** también con el Estero de Vilches; **POR EL SUR:** un vértice en que cae el lindero Oeste, que son terrenos desocupados con una línea de linderación perpendicular a la carretera Santa Elena- San Pablo, trazada entre Punta Centinela , exclusive, atravesando la carretera hasta el Estero de Vilches. Adquirido mediante compraventa a los cónyuges señor Leopoldo Rojas González y señora Angela Alvarado de Rojas, según consta de la escritura pública celebrada el veinticuatro de noviembre de mil novecientos setenta y uno, ante el señor Víctor Flavio Orrala Quimi, Notario del cantón Salinas, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Santa Elena, el cinco de diciembre de mil novecientos setenta y uno; y, **CUARTA: PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** En virtud del presente contrato de fideicomiso mercantil se conforma un patrimonio autónomo denominado **"FIDEICOMISO CENTINELA COSTA CLUB"** que, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos ciento dieciocho y ciento veintiuno (118 y 121) de la Ley de Mercado de Valores, es un patrimonio separado e independiente de aquel o aquellos de los **CONSTITUYENTES**, de los **BENEFICIARIOS** y de la **FIDUCIARIA**; y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas cautelares o providencias preventivas, ni embargo por deudas u obligaciones de aquellos. Tales bienes se mantendrán separados del resto de activos de la **FIDUCIARIA** y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios. Llevará su propia contabilidad, de acuerdo con los términos fijados por las normas vigentes. **PARAGRAFO: NATURALEZA.-** El presente contrato es uno de

FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE, regulado por la Ley de Mercado de Valores, las Resoluciones dictadas por el Consejo Nacional de Valores, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y demás disposiciones aplicables a la materia. En ningún caso será el fiduciario responsable por los perjuicios que puedan sufrir los Constituyentes o Los Beneficiarios, a causa de modificaciones legales o en el cumplimiento de las instrucciones por ellos impartidas. El fiduciario actuará de conformidad con las disposiciones tributarias pertinentes. **QUINTA: TRANSFERENCIA DE DOMINIO:** La compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA., a través de su representante legal debidamente facultado, en su calidad de Constituyente transfiere a título de fideicomiso mercantil irrevocable con todos sus usos y costumbres sin reserva de ninguna clase, el derecho de dominio y posesión que tienen y ejercen sobre varios lotes de terreno, ubicados en la jurisdicción del cantón Santa Elena, Provincia de Santa Elena, de acuerdo al cuadro de claves catastrales que se adjunta como documento habilitante; la transferencia que se realiza en virtud del presente fideicomiso no se la realiza a título oneroso ni a título gratuito, sino a título de fideicomiso mercantil, por tanto es una transferencia necesaria para el cumplimiento de las instrucciones lícitas instruidas por la Constituyente y la Beneficiaria y en consecuencia está exenta de todo tipo de impuestos, tasas, así como de impuestos directos e indirectos previstos en las leyes que gravan las transferencias conforme lo señala el artículo ciento trece (113) de la Ley de Mercado de Valores. **PARAGRAFO PRIMERO: SANEAMIENTO POR EVICCIÓN Y VICIOS REDHIBITORIOS.-** La CONSTITUYENTE manifiesta que los inmuebles que transfieren son de su exclusiva propiedad, que no lo han enajenado antes de hoy y que se encuentran libres de gravámenes, de embargos, demandas civiles, anticresis, prendas, condiciones resolutorias, limitaciones de dominio y en general de



cualquier otro gravamen por todo concepto y que están cubiertos los impuestos, tasas y contribuciones causados hasta la fecha. La CONSTITUYENTE se obliga al saneamiento de los BIENES FIDEICOMITIDOS en todos los casos señalados en la ley y responderán frente a la FIDUCIARIA, la BENEFICIARIA y frente a terceros, por los vicios redhibitorios y de evicción, y la titularidad del dominio y posesión de los BIENES FIDEICOMITIDOS, por lo cual deberán indemnizar los perjuicios que pudiere llegar a causarse a la FIDUCIARIA. LA FIDUCIARIA queda relevada, expresamente, de la obligación de responder por evicción y vicios redhibitorios al proceder a la transferencia. LOS CONSTITUYENTES hacen suyas en virtud del presente contrato, todas las obligaciones que por dicho concepto se deriven, respecto de los inmuebles que transfieren al fideicomiso. Así mismo, los CONSTITUYENTES, desde ahora, autorizan a LA FIDUCIARIA para hacer constar este compromiso, en el instrumento público respectivo, mediante el cual LA FIDUCIARIA podrá transferir a la BENEFICIARIA o a sus cesionarios en derecho los bienes inmuebles fideicomitidos. Igualmente, LA CONSTITUYENTE responderá ante LA FIDUCIARIA y ante quienes la sustituyan en el dominio, en caso de que los inmuebles del fideicomiso sean perseguidos por obligaciones anteriores a la celebración de este acto, lo que implica, además, sustituir jurídica y económicamente a LA FIDUCIARIA y a terceros, en los eventos y procesos en que se presenten reclamaciones por dichos conceptos. En el evento que la FIDUCIARIA transfiera el dominio a la BENEFICIARIA o a sus cesionarios en

derecho, ésta transferencia se hará en el estado que se encuentren los bienes en ese momento, es decir, que si algún bien se encuentra hipotecado se transferirá con dicha hipoteca o si se encuentra libre de hipoteca se lo transferirá sin dicho gravamen. **SEXTA: FINALIDAD DEL CONTRATO.-** El presente fideicomiso se constituye con la finalidad de crear un patrimonio autónomo para ser administrado por el fiduciario en los términos y condiciones que se describen a continuación, para que los resultados de dicha administración les sean entregados a la Beneficiaria del fideicomiso mercantil transfiriéndoles a la terminación del presente fideicomiso el dominio de los bienes fideicomitados. El Fiduciario realizará su gestión de administración en atención a la Ley de Mercado de Valores y a las disposiciones que para tal efecto ha dictado o dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Para la consecución de la finalidad establecida en este contrato, corresponde a la Fiduciaria en su calidad de representante legal y administradora del fideicomiso que se constituye, cumplir las siguientes instrucciones: **Uno.-** Recibir LOS BIENES FIDEICOMITIDOS que se transfieren por el presente instrumento así como los que en lo posterior se transfieran. **Dos.-** Realizar las gestiones necesarias a fin de perfeccionar la transferencia de dominio de los bienes que se aportan al fideicomiso, así como registrar en la contabilidad del fideicomiso al valor del avalúo catastral, es decir, por la suma de seis millones trescientos treinta y seis trescientos cuarenta y siete dólares de los Estados Unidos de América con cuarenta y tres centavos. (USD \$ 6'336.347,43). **Tres.-** Que el Fiduciario reciba los bienes inmuebles individualizados en la cláusula de antecedentes. **Cuatro.-** Contratar la realización de un avalúo sobre los bienes inmuebles del fideicomiso, a fin de determinar el valor comercial del mismo, cuando fuere necesario. **Cinco.-** Realizar o celebrar sobre los bienes inmuebles, previa



autorización de la Beneficiaria, todos los actos y contratos de administración que considerare necesarios, tales como y sin ser restrictivos, suscribir contratos de arrendamiento, usufructo, comodato y cualquier otro contrato gratuito u oneroso, que le permita aprovechar de la mejor forma, en cumplimiento de las instrucciones impartidas en el presente instrumento de las que en su momento impartan los Beneficiarios. **Seis.-** Si por la administración de los bienes del fideicomiso mercantil se generaren recursos monetarios, el fiduciario, previa autorización escrita de la Beneficiaria podrá invertir dichos recursos en instituciones del sistema financiero, o del mercado bursátil. **Siete.-** Celebrar cualquier acto o contrato que sea necesario para llevar a cabo la finalidad del presente negocio fiduciario, de tal forma que no sea la falta de una instrucción expresa la que impida la realización del presente contrato. **Ocho.-** Para la liquidación del fideicomiso el fiduciario deberá transferir los bienes del fideicomiso a favor de los Beneficiarios registrados, a prorrata de su participación en el presente fideicomiso. **Nueve.-** Cumplir con las instrucciones que señale la BENEFICIARIA, para el manejo de los bienes fideicomitados. **Diez.-** Las demás establecidas en la ley y el presente contrato. **SÉPTIMA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.- a.- OBLIGACIONES:** Para la correcta ejecución de la finalidad del presente contrato, corresponden al Fiduciario las siguientes obligaciones: **Uno.-** Solicitar a la CONSTITUYENTE la entrega de los bienes fideicomitados. **Dos.-** Administrar eficiente, prudente y diligentemente los BIENES FIDEICOMITIDOS; **Tres.-** Dar a los bienes que conforman el patrimonio

autónomo, la destinación específica para el cumplimiento de la finalidad del presente fideicomiso, por lo tanto deberá realizar todos aquellos actos, contratos, negocios o gestiones vinculados al cumplimiento de la finalidad convenida en el presente contrato. **Cuatro.-** Ejercer las acciones o proponer las acciones legales inherentes a su calidad de representante legal del fideicomiso mercantil, en cuanto sea necesario. **Cinco.-** Representar judicial o extrajudicialmente al fideicomiso mercantil, así como ejercer su personería para la protección y defensa de los BIENES FIDEICOMITIDOS contra actos de terceros. **Seis.-** Mantener LOS BIENES FIDEICOMITIDOS separados de los demás bienes de la fiduciaria y de los otros fideicomisos que administre, llevando contabilidad separada. En consecuencia la fiduciaria no podrá considerar como suyos ni emplear en sus propios negocios los dineros y más aportes recibidos para el patrimonio autónomo. Estos bienes tampoco formarán parte de la garantía general de los acreedores de la fiduciaria. **Siete.-** Las demás obligaciones establecidas en la ley o en el presente contrato. **b.- DERECHOS: Uno.-** Recibir puntualmente los honorarios que le corresponden por su gestión en la forma señalada por el presente contrato, de parte de la BENEFICIARIA. **Dos.-** Recibir de la BENEFICIARIA los recursos monetarios necesarios para cubrir los gastos de constitución del fideicomiso. **Tres.-** Exigir de la BENEFICIARIA el cumplimiento de todas las obligaciones que contraen por éste contrato. **Cuatro.-** Ejercer su derecho de renuncia en caso de verificarse cualquiera de las causales contempladas en la cláusula décima sexta del presente contrato. **Cinco.-** Las demás establecidas por la ley y el presente contrato. **PARAGRAFO PRIMERO:** Las obligaciones asumidas por la FIDUCIARIA son de medio y no de resultado. En el desarrollo de su gestión, la FIDUCIARIA responde hasta la culpa leve. Las partes expresamente declaran conocer que las obligaciones de la Fiduciaria son



obligaciones de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Fiduciaria queda exonerada de la responsabilidad con relación a los resultados esperados y que se obtengan en virtud de este contrato. **OCTAVA: BENEFICIARIA Y CESIÓN DE DERECHOS.-** La BENEFICIARIA aquí designada podrá ceder total o parcialmente los derechos y obligaciones que les corresponde en virtud del presente contrato, de conformidad con las siguientes reglas: **a.-** El cedente deberá haber cumplido previamente con todas las obligaciones que mantiene o mantuviere a favor del fideicomiso. **b.-** Suscribir una escritura pública de cesión de derechos. **c.-** Comunicación escrita dirigida la fiduciaria, debidamente suscrita por el Cesionario, en la cual conste la declaración de este último de que conoce, acepta y se allana a todas las estipulaciones constantes en el contrato de fideicomiso. El cesionario deberá acompañar a esta comunicación una copia de su cédula de ciudadanía o RUC, según sea el caso. **d.-** La Fiduciaria registrará las cesiones de derechos que se dieren en el presente fideicomiso. La fiduciaria sólo reconocerá como Beneficiarios a quienes se designan por el presente contrato o a sus cesionarios debidamente registrados en la FIDUCIARIA. Las partes aceptan expresamente que cualquier cesión de derechos que se presentare será siempre íntegra, es decir, que el cesionario adquirirá todos los derechos y obligaciones que tiene su cedente, exonerando a éste último de toda obligación futura con el fideicomiso. **NOVENA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA BENEFICIARIA.-** Por medio del presente instrumento La Beneficiaria adquiere las siguientes obligaciones y derechos:

a.- DERECHOS: Uno.- Exigir que la fiduciaria cumpla con los términos del presente contrato. **Dos.-** Exigir semestralmente a la fiduciaria la rendición de cuentas. **Tres.-** Ejercer la acción de responsabilidad contra la fiduciaria cuando compruebe que esta ha realizado su gestión de una manera negligente. **Cuatro.-** Las demás establecidas en la ley y el presente contrato.

OBLIGACIONES: Uno.- Prestar las facilidades necesarias para el cumplimiento del presente contrato. **Dos.-** Cubrir todos los costos y gastos que demande el perfeccionamiento, desarrollo o terminación del presente contrato. **Tres.-** Las demás establecidas en la ley y el presente contrato.

DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LA CONSTITUYENTE: LA CONSTITUYENTE declara que no se reserva para sí ningún derecho de los que emanen o pudieran emanar del presente contrato, la Ley de Mercado de Valores y sus Reglamentos. Conservan eso sí, la obligación de colaborar con LA FIDUCIARIA en caso de requerirse su ayuda posterior, exclusivamente, para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO. En especial, reconocen, aceptan y declaran que no se requerirá su firma, consentimiento o conocimiento para absolutamente nada en lo posterior. **DECIMA.- DECLARACIÓN JURAMENTADA.-** LA CONSTITUYENTE, declara bajo juramento que el fideicomiso que constituyen por el presente acto, no adolece de causa u objeto ilícitos y que con su constitución, no pretenden causar perjuicios a terceros y que no incumplen las disposiciones contenidas en la letra b) del artículo ciento veinte de la Ley de Mercado de Valores; así mismo, declaran que, con la constitución de esta fiducia, no se produce desequilibrio en su patrimonio que pueda impedir satisfacer las obligaciones contraídas en el pasado, en la medida que poseen otros bienes destinados a atender sus obligaciones. También manifiestan que la presente fiducia no tiene como causa ni produce como efecto la defraudación a terceros, por la disminución



de la prenda general a sus acreedores; y, sin perjuicio de la responsabilidad penal del caso, se comprometen a responder por las consecuencias de la inexactitud o reticencia en las declaraciones contenidas en este contrato. Igualmente, deberán informar, por escrito, a la FIDUCIARIA sobre aquellos eventos que comprometan su solvencia y liquidez patrimonial, así como la iniciación de procesos ejecutivos en su contra, y retenciones de que sean objeto los derechos y demás bienes que integran el presente fideicomiso. LOS CONSTITUYENTES declaran, bajo juramento, que los bienes transferidos tienen un origen lícito y, consecuentemente, no provienen ni serán destinados a ninguna actividad relacionada con la producción, consumo, comercialización y tráfico de sustancias estupefacientes y sicotrópicas o cualquier otra actividad tipificada en la Ley de Sustancias de Estupefacientes y Sicotrópicas. LOS CONSTITUYENTES autorizan a LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS a realizar el análisis que considere pertinente e informar a las autoridades competentes, en caso de investigación y/o determinación de transacciones inusuales y sospechosas. Eximen a LA FIDUCIARIA de toda responsabilidad, inclusive respecto de terceros, si esta declaración fuese falsa o errónea.

DECIMA PRIMERA: DESIGNACION DE BENEFICARIO: Se designa BENEFICIARIA del presente fideicomiso, a la compañía INTERMEDIARIA CIA. LTDA. **DECIMA SEGUNDA: COSTOS Y GASTOS.-** Los gastos, honorarios y demás pagos necesarios para el cumplimiento del presente contrato y los que se generen por su desarrollo, disolución o liquidación, sean

ellos de origen contractual, reglamentario o legal serán de cargo de la BENEFICIARIA o de sus cesionarios. **DECIMA TERCERA: HONORARIOS DEL FIDUCIARIO.**- La Beneficiaria pagará a la fiduciaria por concepto de honorarios **13.1.- Por Administración del Fideicomiso** Un honorario neto mensual de MIL 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 1.000,00) más IVA, cancelado el primer mes a la firma del contrato y posteriormente en los primeros diez días del periodo. **13.2.- Por Liquidación del Fideicomiso** Un honorario neto de MIL QUINIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$ 1.500.00) más IVA, pagadero a firma del contrato de finalización del fideicomiso. **13.3.-** Otros gastos de ser solicitados por los Beneficiarios: Por cada gestión administrativa, que no se establezca en el contrato y se desee su gestión por una sola vez TRESCIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA netos (USD \$ 300,00) más IVA. **13.4.-** Posterior al cierre de la presente escritura de existir **reformas de forma** TRESCIENTOS 00/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA netos (USD \$ 300.00) más IVA. **13.6.-** Posterior al cierre de la presente escritura de existir reformas de fondo se acordará con la Fiduciaria el nuevo honorario. **13.7.-** Por sustitución Fiduciaria se cobrará un honorario equivalente al establecido como liquidación del contrato, cuando se lo realice por voluntad unilateral de los Beneficiarios y no se demuestre negligencia por parte de la Fiduciaria. En el caso de existir retrasos en la cancelación de los honorarios de administración del fideicomiso, se cobrará un recargo de acuerdo a las tasas y parámetros vigentes en el sistema financiero por el concepto de mora. Las partes convienen expresamente que los honorarios de Administración, a favor de la Fiduciaria, aumentaran en forma anual y automática en proporción igual índice inflacionario anual, publicado por el



Banco Central del Ecuador. **DECIMA CUARTA: DURACIÓN DEL FIDEICOMISO.**- El fideicomiso que se constituye por el presente instrumento tendrá la duración necesaria para dar cumplimiento a las finalidades que por él se establecen, sin sobrepasar el límite establecido en la Ley de Mercado de Valores. **DECIMA QUINTA: RENDICION DE CUENTAS.**- Es deber indelegable de la fiduciaria, rendir cuentas sobre la actividad fiduciaria a la BENEFICIARIA, rendición que se verificará con periodicidad semestral. La rendición de cuentas se entiende como la información comprobada, documentada, detallada y pormenorizada sobre la gestión realizada por la fiduciaria para cumplir con el objeto del fideicomiso. La ocurrencia de cualquier hecho de carácter económico, jurídico, administrativo o contable que incida en el desarrollo normal de la labor encomendada, debe informarse inmediatamente a la BENEFICIARIA señalando las medidas correctivas adoptadas, cuando sean del caso, sin perjuicio de que, para efecto de su necesaria verificación, se acompañen los sustentos que documenten la información presentada. La rendición de cuentas debe hacerse a LOS BENEFICIARIOS con periodicidad semestral. En caso de que la fiduciaria se niegue a rendir cuentas, los Beneficiarios podrán solicitarla por intermedio de la Superintendencia de Compañías, sin perjuicio de las responsabilidades a que hubiere lugar. La rendición de cuentas debe basarse en documentos que comprueben la veracidad de la actuación, observando, cuando menos, los requisitos mínimos para la rendición de cuentas y los requisitos adicionales que se requieran para cada tipo de negocio fiduciario, según lo establecido en

A handwritten signature in black ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a personal name.

el reglamento de negocios fiduciarios vigente y teniendo presente que la comprobación exigida por la ley se satisface con la utilización de procedimientos que le permite a la BENEFICIARIA tener conocimiento de la existencia de los documentos que acreditan las diversas actuaciones de la fiduciaria, en el entendido de que deberán hacer factible la verificación o revisión física de tales documentos cuando aquellos así lo estimen pertinente. La fiduciaria deberá presentar una memoria anual de sus actividades a la BENEFICIARIA y a la Superintendencia de Compañías la cual contendrá como mínimo la información establecida en la Codificación de Resoluciones del Consejo Nacional de Valores. **DECIMA SEXTA: TERMINACION DEL CONTRATO DE FIDEICOMISO.-** Serán causas expresas de terminación de este contrato de fiducia las siguientes: **UNO.-** La declaración judicial en firme, mediante la cual el FIDEICOMISO sea privado de la propiedad de los BIENES FIDEICOMITIDOS o del derecho a la restitución. La FIDUCIARIA no asume responsabilidad alguna frente a los CONSTITUYENTES, a los BENEFICIARIOS o a terceros por este concepto. **DOS.-** La falta de recursos del FIDEICOMISO o el no suministro de los mismos por parte de los BENEFICIARIOS, para gastos de administración, conservación y avalúo (en el caso querer determinar su valor) de los BIENES FIDEICOMITIDOS. **TRES.-** Por haberse cumplido su finalidad. **CUATRO.-** Por imposibilidad absoluta de realizarlo. **CINCO.-** Por falta de pago de los honorarios a la Fiduciaria. **SEIS.-** Por las demás previstas en la Ley de Mercado de Valores. **PARÁGRAFO PRIMERO: LIQUIDACIÓN DEL CONTRATO.-** Acaecida la terminación del contrato, perderán vigencia el objeto y las instrucciones del mismo. La gestión de la FIDUCIARIA deberá dirigirse exclusivamente a realizar actos directa o indirectamente relacionados con la liquidación del FIDEICOMISO. Si al terminar esta liquidación, por algún motivo, quedare a cargo de la



BENEFICIARIA alguna suma a favor de la FIDUCIARIA, éstos se comprometen, de manera clara y expresa, a pagarla hasta el segundo día hábil siguiente al que se le presente la cuenta respectiva. **DECIMA SEPTIMA: SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.-** La FIDUCIARIA solo podrá ser sustituida por las siguientes causales: **UNO.-** Por renuncia de la Fiduciaria; **DOS.-** Por dolo o culpa leve de la Fiduciaria en la administración del presente fideicomiso, debidamente comprobado mediante sentencia ejecutoriada o laudo arbitral; **TRES.-** Por liquidación forzosa de la fiduciaria; **CUATRO.-** Por las demás establecidas en la Ley de Mercado de Valores. En todo caso, la nueva Fiduciaria deberá ser designada por la BENEFICIARIA, dentro de los quince días hábiles contados desde la fecha en que tuvieron conocimiento de la causal. Caso contrario, la FIDUCIARIA enviará, dentro de los diez días hábiles siguientes al vencimiento de dicho término, una solicitud a la Intendencia de Compañías correspondiente, para el nombramiento de una sustituta, con una copia del balance actualizado del patrimonio y un informe del estado del mismo. **DECIMA OCTAVA: DOMICILIO.-** Para el cumplimiento de las obligaciones objeto del presente contrato, las partes fijan como domicilio la ciudad de Guayaquil. **DECIMA NOVENA: CONVENIO ARBITRAL.-** Las partes convienen que el presente contrato será cumplido de buena fe entre ellas y que cualquier controversia que surja tratará de ser resuelta de mutuo acuerdo. Sin embargo, para cualquier diferencia relacionada con o derivada de este contrato y su ejecución que no pueda ser arreglada entre los contratantes, cualquiera de ellas podrá pedir la

intervención de un mediador del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, al Reglamento del Centro de Mediación y a las siguientes normas. Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación. Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria. Los árbitros decidirán en derecho y podrán pedir la ejecución de medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno para tales efectos. El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros. El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio de Guayaquil; y, el procedimiento arbitral será confidencial. **VIGESIMA.- COMODATO PRECARIO:** LA FIDUCIARIA entrega la mera tenencia de los BIENES FIDEICOMITIDOS descritos en la cláusula quinta a la BENEFICIARIA, a título de COMODATO PRECARIO. El Comodato se registrará por los siguientes términos: **UNO.-** EL FIDEICOMISO conserva el DERECHO DE DOMINIO que ejerce sobre los bienes en los términos del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN, que se otorga por este mismo instrumento y por tanto LOS BIENES FIDEICOMITIDOS continúan afectos a la finalidad establecida para la FIDUCIA. **DOS.-** LOS BENEFICIARIOS, en su condición de comodatarios, se obligan a utilizar LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, dándoles el uso ordinario de acuerdo con su naturaleza, bienes que sólo serán usados por los BENEFICIARIOS y el personal a su servicio, siendo ellos los únicos responsables ante terceros, ante EL ACREEDOR, ante LA FIDUCIARIA, y ante las autoridades por la utilización y conservación de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS y por cualquier daño que directa o indirectamente se genere por causa o con ocasión de la naturaleza o del uso de tales bienes. Por lo tanto, LA FIDUCIARIA, se exonera de toda



responsabilidad contractual y extracontractual incluyendo daños a terceros y cualquier otra eventualidad por tal concepto; ante una contravención a esta obligación, LA FIDUCIARIA podrá exigir la reparación de todo perjuicio y la restitución inmediata de los BIENES FIDEICOMITIDOS. **TRES.-** LOS COMODATARIOS se obligan a emplear el mayor cuidado en la conservación de los bienes y responderán hasta la CULPA LEVISIMA, en los términos de ley. **CUATRO.-** Con la firma del presente instrumento contentivo del contrato de fiducia de administración y del comodato, LOS COMODATARIOS declaran que han recibido a plena satisfacción y en perfecto estado LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. **CINCO.-** LOS BENEFICIARIOS - COMODATARIOS responderán de cualquier deterioro de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, y de su pérdida total o parcial, sin importar su causa, si a ello hubiese lugar de acuerdo con la naturaleza de los bienes hasta por el caso fortuito y la fuerza mayor. En cualquier evento de deterioro o pérdida, LOS BENEFICIARIOS, deberán dar aviso A LA FIDUCIARIA, y a elección de ésta deberá hacer una de las tres previsiones siguientes: a.- LOS BENEFICIARIOS - COMODATARIOS deberán reparar por su cuenta y riesgo LOS BIENES FIDEICOMITIDOS afectados, y dejarlos en óptimas condiciones de funcionamiento de acuerdo con su naturaleza, a criterio DE LA FIDUCIARIA, y dentro del término que ésta indique. Toda reparación deberá hacerse con la previa y expresa autorización de LA FIDUCIARIA y en los términos autorizados por ésta. b.- Reemplazar, los bienes deteriorados, dentro de los plazos fijados por LA FIDUCIARIA, por otro similar al inicialmente transferido.

al patrimonio autónomo y previa aquiescencia manifestada por escrito por los Beneficiarios de la FIDUCIA DE ADMINISTRACIÓN y cumpliendo las formalidades necesarias para tal fin. c.- Entregar A LA FIDUCIARIA, la suma de dinero correspondiente al valor que conste en el último avalúo de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS deteriorados o destruidos, descontando el valor pagado a la FIDUCIARIA por la Compañía de Seguros en la reclamación de las pólizas que ampara LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. **PARÁGRAFO PRIMERO: INSPECCIÓN.-** LA FIDUCIARIA se reserva el derecho de inspeccionar por sí o por interpuesta persona LOS BIENES FIDEICOMITIDOS, para comprobar su estado, en cualquier momento con cargo a los BENEFICIARIOS y en consecuencia La FIDUCIARIA al realizar la inspección evitará toda perturbación que impida u obstaculice las normales actividades de los Comodatarios Precarios, pues el fin de la inspección será solo verificar que el uso no afecta a los bienes que constituyen el Patrimonio Autónomo del Fideicomiso. LA FIDUCIARIA no será responsable por ningún costo, gasto o lucro cesante imputable a las visitas de inspección o a la realización de sus recomendaciones acerca del mantenimiento y funcionamiento de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS. **PARÁGRAFO SEGUNDO: DURACIÓN.-** El contrato de comodato, sin perjuicio de su condición de precario, tendrá una duración máxima igual al término del contrato de FIDUCIA MERCANTIL DE ADMINISTRACION que se otorga por este mismo instrumento. A la terminación del contrato de comodato, LOS COMODATARIOS están obligados a restituir A LA FIDUCIARIA los bienes objeto de este contrato. Dado que el comodato es precario LA FIDUCIARIA tendrá la facultad de dar por terminado el contrato en cualquier momento y en consecuencia pedir la restitución de los bienes dados en comodato, en cualquier tiempo, notificando a los COMODATARIOS con treinta (30) días



calendario de antelación, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada en la Fiduciaria. Esta facultad de terminación conlleva la de cancelar cualquier inscripción que se haya hecho del contrato de comodato y la de dar por terminado cualquiera de los contratos mencionados en el párrafo segundo. **PARÁGRAFO TERCERO: RESTITUCIÓN DE LOS BIENES.**- A la terminación del comodato por cualquier causa, LOS BIENES FIDEICOMITIDOS deberán ser devueltos A LA FIDUCIARIA, en el mismo estado en que lo recibió en comodato, salvo el deterioro natural derivado del buen uso. La devolución se hará en la forma que indique LA FIDUCIARIA y serán de cargo de los BENEFICIARIOS, la totalidad de los gastos que dicha devolución ocasione. Los BENEFICIARIOS manifiestan que en tanto esté vigente el contrato de fiducia que por este contrato se constituye, el único propietario de LOS BIENES FIDEICOMITIDOS es EL FIDEICOMISO PROSPERIDAD. **PARÁGRAFO CUARTO: EXPENSAS.**- LA FIDUCIARIA, no indemnizará a los CONSTITUYENTES las expensas que haga para la conservación y mejoramiento de los bienes y en ningún caso habrá lugar a indemnización alguna y por consiguiente los BENEFICIARIOS no tendrán derecho a retener los bienes por ningún concepto. **VIGESIMA PRIMERA.- NOTIFICACIONES.**- La dirección para efecto de notificaciones y para todos los efectos de este contrato son: **CONSTITUYENTE - BENEFICIARIA:** La Pinta E636 y Rábida Quito - Ecuador. **FIDUCIARIA:** Avenida Nueve de Octubre 100 y Malecón Edificio Banco La Previsora Piso 27 oficina 2707 Guayaquil - Ecuador, teléfono 042302616 042302617. **PARAGRAFO:**