

COD. 2014-09-01-09-P0711

**ESCRITURA PUBLICA DE CANCELACIÓN
DE HIPOTECA ABIERTA QUE OTORGA
LA CORPORACIÓN FINANCIERA
NACIONAL A FAVOR DE LOS CÓNYUGES
SEÑOR MANUEL DE JESUS JIMENEZ
MENDOZA Y SEÑORA KATTY MARIUXI
ROMERO VERA, AUMENTO DE CAPITAL
SUSCRITO, CAPITAL AUTORIZADO Y
REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL DE
LA COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A.
E HIPOTECA ABIERTA QUE OTORGA LA
COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A. A
FAVOR DE LA CORPORACIÓN
FINANCIERA NACIONAL.-----**

**CUANTÍA CANCELACIÓN DE HIPOTECA
ABIERTA: INDETERMINADA.-.....**

**CUANTÍA AUMENTO DE CAPITAL: US\$
300.000.00, CAPITAL AUTORIZADO:
US\$602.000.00.-.....**

**CUANTÍA HIPOTECA ABIERTA:
INDETERMINADA.-.....**

En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal del mismo
nombre, Provincia del Guayas, República del Ecuador, a los
Veintiún días del mes de FEBRERO DEL AÑO DOS MIL
CATORCE; ante mí **DOCTORA NORMA THOMPSON**



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA DEL
CANTÓN GUAYAQUIL



BARAHONA, Notaria Encargada de la Notaria Novena del Cantón, comparecen LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL, legalmente representado por el DOCTOR **TARQUINO ULPIANO MEDINA ANTEPARA**, casado, en su calidad de GERENTE REGIONAL DE ASESORIA LEGAL GUAYAQUIL según consta del poder especial que se agrega a la presente escritura como documentos habilitantes; por otra parte, el señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, casado, ejecutivo, por sus propios y personales derechos y por los que representa de la sociedad conyugal que tiene formada; por otra parte, la señora **KATTY MARIUXI ROMERO VERA**, casada, ejecutiva, por sus propios y personales derechos y por los que representa de la sociedad conyugal que tiene formada; y, por otra parte la compañía **AGRÍCOLA KATCOSI S.A.** legalmente representado por el señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, en su calidad de Gerente General, casado, ejecutivo.- Los comparecientes son mayores de edad, ecuatorianos, domiciliados en esta ciudad de Guayaquil, capaces para obligarse y otorgar, a quien de conocerlos en este acto, **doy fe.** Bien instruidos del objeto y resultado de esta Escritura Pública de Cancelación de Hipoteca Abierta Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis, Aumento de capital e Hipoteca Abierta Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis, a la que proceden de un modo libre y espontáneo, para su otorgamiento me presenta la minuta que es del tenor siguiente: **SEÑOR NOTARIO:** En el Registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase incorporar una en la que conste los siguientes actos: Cancelación de Hipoteca Abierta Prohibición



Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis, Aumento de Capital, Hipoteca Abierta Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que se otorgan al tenor de las cláusulas siguientes:

PRIMERA PARTE: CANCELACIÓN DE HIPOTECA ABIERTA PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ANTICRESIS.- CLAUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES



Interviene en la celebración de este contrato LA CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, legalmente representada por el Doctor **TARQUINO ULPIANO MEDINA ANTEPARA**, en su calidad de Gerente Regional de Asesoría Legal Guayaquil, en ejercicio del poder que le tiene conferido el Gerente General de la Institución, conforme lo acredita con la copia de la escritura pública de poder especial que forma parte del presente instrumento público; Institución a la que en adelante se la podrá designar simplemente como "LA CORPORACIÓN".

CLAUSULA SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Mediante Escritura Pública celebrada en la Notaría Cuarta del Cantón Quevedo veintitrés de julio del dos mil diez debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas, Provincia de Los Ríos, el veintiséis de julio del dos mil diez, los cónyuges señor MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA y señora KATTY MARIUXI ROMERO VERA en sus calidades de propietarios del bien inmueble, constituyeron escritura de hipoteca abierta a favor de Banco Internacional S.A. para garantizar sus propias obligaciones. Posteriormente fue cedida por el Banco Internacional S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional, el cinco de abril del dos mil once debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Ventanas, Provincia de Los Ríos el siete de abril del dos mil once, Posteriormente se celebró la escritura de Ampliación de hipoteca abierta ante el Notario Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil el trece de noviembre de dos mil trece inscrita e el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas el catorce de noviembre de dos mil trece, sobre el siguiente bien inmueble: Cuatro lotes de terreno que forman un solo cuerpo de la cabida de ciento treinta y dos coma cincuenta y seis hectáreas, ubicado en la jurisdicción parroquial Zapotal y cantonal de Ventanas, Provincia de Los Ríos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Nestor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre y Julio Ponton; **POR EL SUR:** Carretera La Florida, Ing Juan Montesdeoca, contralmirante Landazuri; **POR EL ESTE:** Con Julio Ponton; y, **POR EL OESTE:** Contralmirante Landazuri y Río Zapotal.- **b)** Mediante Resolución No. CE-dos cero uno tres-cero cinco siete de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece, la Comisión Ejecutiva de la Corporación Financiera Nacional, resolvió aprobar la operación de crédito de primer piso a favor de la compañía Agrícola Katcosi S.A., dentro de las condiciones especiales consta la numero dos que establece lo siguiente: La Compañía Agrícola Katcosi S.A. en un plazo de hasta ciento veinte días contados a partir del único desembolso se compromete a realizar en un sólo Instrumento Aumento de capital con aporte del lote de terreno detallado en el acápite de garantía literal b. (Lote de terreno con una superficie de ciento treinta y dos hectáreas cincuenta y seis áreas y construcciones predio denominado La Florida ubicado en la parroquia Zapotal



cantón Ventanas provincia de Los Ríos), que otorga el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza a favor de la Compañía Agrícola Katcosi S.A. e hipoteca abierta prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis que otorga la Compañía Agrícola Katcosi S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional, previamente dentro del mismo instrumento la Corporación Financiera Nacional deberá realizar la liberación correspondiente a favor del señor Manuel Jiménez Mendoza. En



base a esto la relación Capital Social pagado versus Activos Totales deberá ser de al menos el diez por ciento de los activos totales reflejados en los balances internos presentados con corte al treinta y uno de julio de dos mil trece, y considerando que el bien inmueble indicado deberá ser parte del activo fijo de la empresa; es decir que el aumento del capital social deberá ser mínimo de US\$ doscientos treinta y dos mil dólares de los Estados Unidos de América (tomando en consideración el valor de realización del bien inmueble indicado por US\$ dos millones ciento setenta y cinco mil seiscientos veinte con noventa y cuatro dólares de los Estados Unidos de América).



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Además deberá presentar el Certificado del Registrador Mercantil respectivo, donde conste inscrito el aumento de capital.- **CLÁUSULA TERCERA: LIBERACIÓN.-** Con los

antecedentes expuestos, el Doctor **TARQUINO ULPiano MEDINA ANTEPARA**, en su calidad de Gerente Regional de Asesoría Legal Guayaquil, declara que levanta la hipoteca abierta que pesa sobre el bien inmueble descrito en la cláusula segunda literal a), quedando por lo tanto extinguido dichos gravámenes y liberada la Hipoteca Abierta constituida sobre el

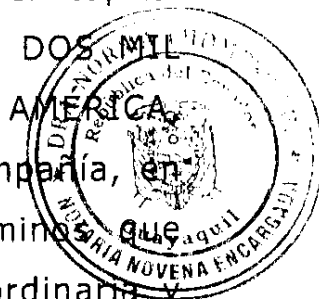
bien descrito en esta Escritura. **CLÁUSULA CUARTA:**

GASTOS.- Todos los gastos e impuestos que se generen en el otorgamiento de este instrumento corren por cuenta de la compañía Agrícola Katcosi S.A..- **SEGUNDA PARTE:**

AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL.- CLÁUSULA PRIMERA: COMPARECIENTES.-

comparece al otorgamiento y suscripción de la presente Escritura Pública de la Compañía AGRÍCOLA KATCOSI S.A., debidamente representada por su Gerente General señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, y debidamente autorizado para el efecto por la Junta General de Accionistas celebrada el siete de Febrero del dos mil catorce, conforme consta el Acta respectiva, de la cual se acompaña copia certificada como documento habilitante a la presente Escritura Pública, al igual que legitima su personería con su respectiva nota de nombramiento inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Ventanas y que se agrega a la presente Escritura Pública como documento habilitante.- **CLÁUSULA**

SEGUNDA: ANTECEDENTES.- a) Por Escritura Pública autorizada por el Notario Público Trigésimo del cantón Guayaquil, Doctor Piero Aycart Vincenzini, el día dieciocho de Julio de dos mil once, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Ventanas, el diecisiete de Agosto de dos mil once, se constituyó la compañía AGRÍCOLA KATCOSI S.A.; b) La Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la Compañía AGRÍCOLA KATCOSI S.A., en sesión celebrada el día siete de febrero del dos mil catorce, resolvió, por **UNANIMIDAD** de votos, aumentar el capital y reformar el



estatuto social de la Compañía, en la siguiente forma: **Uno)** El capital suscrito se incrementa en suma de

TRESCIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA; **Dos)** Aumentar el capital

autorizado de la compañía a **SEISCIENTOS DOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**

Tres) Reformar el Estatuto Social de la compañía, en sus artículos quinto y sexto, en los términos que

consta en el Acta de Junta General Extraordinaria y

Universal de Accionistas que se acompaña como documento habilitante; **Cuatro)** Autorizar para tal

efecto al Gerente General de la Compañía, para que realice todos los actos y gestiones que fueren

necesarios para que suscriba y firme la respectiva escritura pública. **CLÁUSULA TERCERA: DECLARACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL.-** Con los antecedentes expuestos,

el señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, en su calidad de Gerente de la Compañía AGRÍCOLA KATCOSI S.A.,

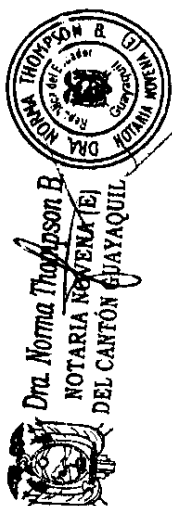
en ejercicio de su representación y en uso de la autorización concedida por la Junta General de

Accionistas celebrada el siete de febrero del dos mil catorce, **declara bajo juramento: Uno.-** Aumentar

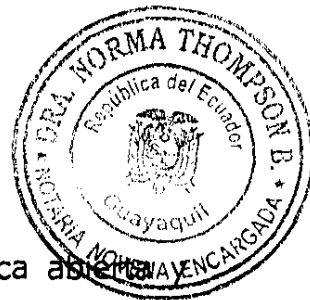
el Capital suscrito de la Compañía AGRÍCOLA KATCOSI S.A., en la suma de **TRESCIENTOS MIL DOLARES DE LOS**

ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, suscrito y cancelado en la forma que consta en el Acta de la presente

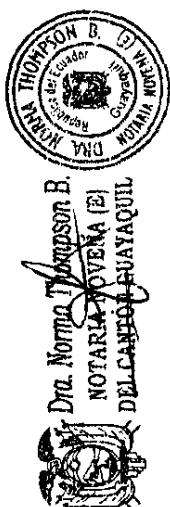
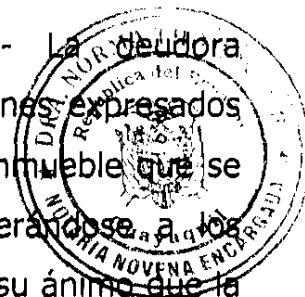
Junta, **Dos)** Aumentar el capital autorizado de la compañía a **SEISCIENTOS DOS MIL DOLARES DE**



hasta su completa extinción, que tenga o contrajese, conjuntamente o por separado con la Corporación, incluyendo gastos de contrato, intereses, comisión, gastos judiciales y extra judiciales, que se tengan que realizar para su cobro y sin perjuicio de su responsabilidad personal y de pago efectivo, constituye hipoteca con el carácter de abierta y de primera inscripción a favor de la Corporación Financiera Nacional, sobre el bien inmueble siguiente: Cuatro lotes de terreno que forman un solo cuerpo de la cabida de ciento treinta y dos coma cincuenta y seis hectáreas, ubicado en la jurisdicción parroquial Zapotal y cantonal de Ventanas, Provincia de Los Ríos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Nestor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre y Julio Ponton; **POR EL SUR:** Carretera La Florida, Ing Juan Montesdeoca, contralmirante Landazuri; **POR EL ESTE:** Con Julio Ponton; y, **POR EL OESTE:** Contralmirante Landazuri y Río Zapotal.- La historia de dominio de el bien inmueble constan en la segunda parte de la presenta escritura.- **CLAUSULA TERCERA: HIPOTECA ABIERTA.-** Con estos antecedentes, la deudora hipotecaria, con el objeto de garantizar en forma real, el cumplimiento de las obligaciones que ha contraído o contrajera en el futuro a favor de la Corporación Financiera Nacional, sean estas vencidas, por vencerse, presentes, futuras, por negociaciones directas e indirectas, conjuntas e individuales, ya sea la Corporación acreedor original o resulte acreedor por subrogación, incluyéndose gastos judiciales y extrajudiciales a que hubiere lugar, la deudora hipotecaria constituye a favor de



la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL, hipoteca abierta de primera inscripción con el carácter de abierta de el bien inmueble descrito en la cláusula anterior.- La deudora hipotecaria declara que los linderos y dimensiones expresados son los generales que corresponden a el bien inmueble que se hipotecan a favor de la Corporación, considerándose a los inmuebles hipotecados como cuerpo cierto.- Es su ánimo que la hipoteca abierta alcance a todo lo que actualmente existe y también todos los aumentos, construcciones instalaciones y mejoras que se hagan en el futuro sin reservas ni limitaciones de ninguna índole, de tal forma que todo cuanto se levante o adhiera sobre el bien inmueble materia de la presente hipoteca y todo lo que se tuviere como inmueble por destinación y / o adherencia, de acuerdo al Código Civil Ecuatoriano vigente queda desde ya gravado con esta hipoteca.- **CLAUSULA CUARTA: VIGENCIA, EXTINCIÓN Y CAUSAS PARA EJECUTAR LA HIPOTECA.- Cuatro.uno.-** El gravamen hipotecario constituido según la cláusula tercera de este contrato, estará en plena vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones que respalda, y la deudora hipotecaria renuncia a solicitar que se declare extinguido tal gravamen por otro medio que no sea el otorgamiento de la escritura pública de cancelación correspondiente por parte de la Corporación Financiera Nacional, e igualmente a toda disposición legal en contrario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo once del Código Civil Ecuatoriano vigente por ser conveniente a sus personales intereses.- **Cuatro.uno.uno.-** La Corporación podrá cuantas veces crea conveniente y por medio

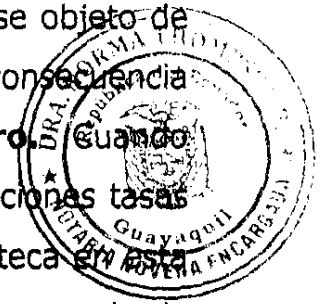


de un funcionario autorizado, realizar la inspección del bien constituido en garantía, así como también podrá exigir se mejore o aumente el valor de los mismos en caso de disminución de su valor por cualquier causa.- **Cuatro.dos.-** La deudora hipotecaria renuncia voluntariamente a los derechos que le asisten y que se contemplan en los artículos dos mil trescientos diecisiete y dos mil trescientos treinta y seis de la Codificación del Código Civil Ecuatoriano vigente, por lo que no podrá transferir el dominio o volver a hipotecar los bien inmueble de su propiedad que se hipoteca mediante este instrumento, sin expresa autorización escrita de la Corporación Financiera Nacional.- Así mismo, las partes declaran que la presente hipoteca abierta no se extinguirá si se resolviera novar, renegociar, consolidar o refinanciar de cualquier manera en todo o en parte las obligaciones garantizadas, o las que llegaren a garantizar esta caución.- **Cuatro.tres.-** La hipoteca abierta comprenderá no solo los bien inmueble descrito, sino también todos los aumentos, construcciones, instalaciones y mejoras, presentes y futuras que se hagan sobre el mismo.- **Cuatro.cuatro.-** La Corporación Financiera Nacional podrá ejercer la acción real hipotecaria entre otros casos los siguientes: **Cuatro.cuatro.uno.-** Al vencimiento de cualquiera de las obligaciones respaldadas por la hipoteca, aunque las otras no se encuentren aún vencidas.- **Cuatro.cuatro.dos.-** Cuando los bien Inmueble que se hipoteca fuere afectado, en todo o en parte, por embargo, anticresis judicial o prohibición de enajenar, o se propusiere contra la deudora hipotecaria, acción reivindicatoria, resolutoria, rescisoria, petitoria u otra



que afecte el dominio de el bien inmueble hipotecado.

Cuatro.cuatro.tres.- Si terceras personas acreedoras obtuviesen prohibición de enajenar o embargo sobre el todo o parte de el bien inmueble hipotecado o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que traiga como consecuencia la transferencia de dominio.- **Cuatro.cuatro.cuatro.-** Cuando se dejare de pagar por mas de un año las contribuciones, tasas e impuestos relativos al bien inmueble que se hipoteca en esta



escritura o cuando se dictare auto coactivo contra de la deudora hipotecaria por el cobro de contribuciones, tasas e impuestos, o por cualquier otro motivo.-

Cuatro.cuatro.cinco.- Cuando se presuma, conforme a derecho, la quiebra e insolvencia, en su caso, de la deudora hipotecaria y, por lo tanto, haya declarado un juez con lugar la formación de concurso de acreedores. Adicionalmente y de ser el caso, cuando la deudora hipotecaria, solicite, sea directamente o por medio de un tercero interesado, someterse al concurso preventivo de acreedores de conformidad con la ley de la materia.- **Cuatro.cuatro.seis.-** Cuando la deudora hipotecaria se constituyese, en deudores o garantes de empleados públicos o de contratistas o entidades públicas.-

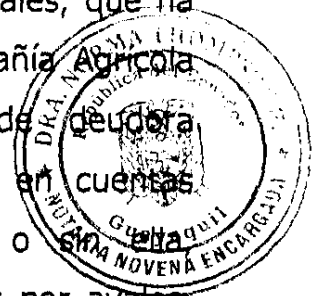
Cuatro.cuatro.siete.- Si la Corporación fuere requerida a pagar suma alguna por cualquier persona natural o jurídica, por concepto de avales extendidos por el primero a solicitud de la deudora hipotecaria.- **Cuatro.cuatro.ocho.-** Cuando la deudora hipotecaria, dejare de mantener los bien inmueble en buenas condiciones, hasta el punto de que, a juicio de la Corporación, la garantía se encuentre amenazada y no ofrezca



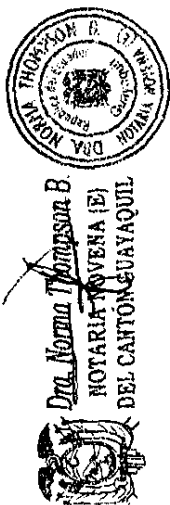
Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



seguridad suficiente.- **Cuatro.cuatro.nueve.-** En el caso de incumplimiento de la deudora hipotecaria de sus obligaciones patronales para con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, de ser el caso.- **Cuatro.cuatro.diez.-** Cuando la deudora hipotecaria fuere demandada por cuestiones provenientes del trabajo, por reclamaciones personales o bien del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.- **Cuatro.cuatro.once.-** Si la deudora hipotecaria no cumpliera con un auto pago en ejecución promovida por terceros.- **Cuatro.cuatro.doce.-** Si deudora hipotecaria suspendiere o infringiere una o cualquiera de las estipulaciones de esta escritura o de leyes y reglamentos que fueren pertinentes.- **Cuatro.cuatro.trece.-** Si deudora hipotecaria suspendiere el trabajo a que se dedica actualmente y que constituye el giro de sus negocios y dicha suspensión demorase treinta días, salvo circunstancias de fuerza mayor o caso fortuito debidamente comprobados a satisfacción de la Corporación.- **Cuatro.cuatro.catorce.-** Si deudora hipotecaria, se negare a presentar a la Corporación los comprobantes de haber cumplido con las obligaciones a que se refieren los numerales que anteceden.- **Cuatro.cuatro.quince.-** En los demás casos contemplados en este contrato, en la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, en la Ley Orgánica de la Corporación Financiera Nacional y demás leyes ecuatorianas.- **CLAUSULA QUINTA: ALCANCE DE LA PALABRA OBLIGACIONES.-** La palabra obligaciones que es utilizada en la cláusula tercera de este contrato, comprende tanto las presentes, vencidas, por vencerse, como las futuras por



contraerse, siendo entendido que la hipoteca abierta que se constituye por este instrumento público se refiere a todos los créditos directos e indirectos, conjuntos e individuales, que ha concedido y conceda la Corporación a la compañía Agrícola Katcosi S.A., quien comparece en calidad de deudora hipotecaria, en operaciones de cartera, créditos en cuentas corrientes, préstamos o mutuos con garantía o sin ella, descuentos, anticipos, novaciones, contragarantías por avales, fianzas o aceptaciones para garantizar obligaciones de la deudora hipotecaria, costas judiciales y cualquier valor que por sola y única disposición de la Corporación se considere como obligación, sea su origen anterior, simultáneo o posterior al presente contrato de hipoteca abierta, sean éstas de la naturaleza que fueren y de cualquier origen.- **CLAUSULA SEXTA: CONSECUENCIAS DE LA MORA.-** Si la deudora la compañía Agrícola Katcosi S.A., incurriera en mora en el pago de cualesquiera de sus obligaciones contraídas a favor y/o a la orden de la Corporación, directa e indirectamente y de los intereses correspondientes; la deudora deberá pagar a la Corporación tales obligaciones desde la fecha de sus respectivos vencimientos, a la tasa de interés de mora dispuesta por la Autoridad Monetaria Competente, vigente a la fecha en que sea exigible la obligación, hasta la total cancelación de la deuda más los gastos que ocasionare el cobro, cualquiera que sea su naturaleza, e incluso el valor de las primas de seguro que adeudare y las que debiere posteriormente, bastando para determinar el monto de tales gastos, la sola aseveración de la Corporación.- **CLAUSULA**



SEPTIMA: CONDICIONES DE EL BIEN INMUEBLE Y SANEAMIENTO.-

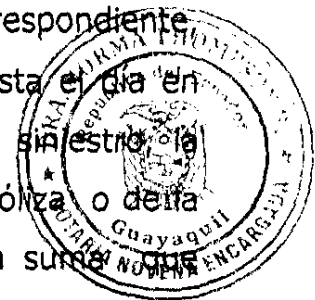
La deudora hipotecaria, declara que el bien inmueble de su propiedad, descritos en la cláusula segunda de este contrato, están libre de todo gravamen, juicio, prohibición o limitación, que no está afectado por acciones rescisorias, reivindicatorias o posesorias o de petición de herencia, que se haya libre de embargo o prohibición de enajenar, gravar y anticresis que independientemente de la presente hipoteca abierta no está afectado por obligación alguna. No obstante, se obliga al saneamiento determinado por la Ley.- **CLAUSULA**

OCTAVA.- ANTICRESIS.- La Corporación podrá en cualquier momento, tomar en anticresis el bien inmueble hipotecados para lo cual bastará la decisión que en este sentido tomen los representantes de la Corporación, la que podrá ser participada mediante simple carta a la deudora hipotecaria.- En este caso, la anticresis subsistirá hasta la total cancelación de las obligaciones respaldadas por esta hipoteca, inclusive los intereses, comisiones, gastos judiciales y extrajudiciales que se deriven del presente contrato accesorio y de las principales a que acceda por la sola voluntad de la Corporación.- **CLAUSULA**

NOVENA: SEGURO.- La deudora hipotecaria se obliga a tomar una póliza de seguro contra todo riesgo, en caso de ser solicitado en la resolución aprobatoria del crédito, sobre el bien inmueble que se hipotecan, hasta por el valor del mismo, y a renovar tal contrato cada vez que venza la póliza, de manera que los bien inmueble se encuentre totalmente asegurado hasta la completa extinción de las obligaciones. La póliza debe ser endosada a favor de la Corporación y si la deudora hipotecaria



no cumpliere con tomar tal seguro o con renovar la póliza ocho días antes de que venza ésta, podrá hacerlo la Corporación con cargo a que la deudora reembolse el valor de la prima y gastos inherentes con el máximo interés correspondiente vigente a la fecha de desembolso, computado hasta el día en que hubieran efectuado tales pagos. En caso de siniestro la Corporación cobrará directamente el valor de la póliza o de la indemnización a que hubiere lugar, aplicando la suma que



recibe como abono a las obligaciones de la deudora, a criterio de la Corporación. Si el seguro no llegare a cobrarse o si la compañía aseguradora quebrare o liquidare sus operaciones o si presentare dificultades para el cobro de la póliza, no por ello se eximirá de toda la responsabilidad que por este contrato asume la deudora hipotecaria.- **CLAUSULA DÉCIMA:**

PROHIBICIÓN VOLUNTARIA DE ENAJENAR, GRAVAR Y ARRENDAR.-

La deudora hipotecaria, en forma libre y voluntaria, declara que por medio de este instrumento público constituye prohibición voluntaria e irrevocable de enajenar y gravar de cualquier manera el dominio de el bien inmueble de su propiedad, construcciones existentes o que existieren con posterioridad y sus mejoras, descrito en la cláusula segunda de este contrato y que ha sido dado en hipoteca abierta a favor de la Corporación. En consecuencia, no se podrá vender, ni gravar, ni en todo ni en parte, el bien hipotecado, ni constituir prenda industrial emplazada del inmueble ni constituir servidumbres, ni derechos de usufructo, uso o habitación, ni darlo en anticresis, ni pasar su tenencia a terceros, sin autorización previa y escrita de la Corporación.- Queda



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

también prohibido que el bien hipotecado sea arrendado a persona alguna por escritura pública. Estas prohibiciones de enajenar, gravar y arrendar durarán hasta que se inscriba en el Registro respectivo, la escritura pública de cancelación de hipoteca y más gravámenes que la Corporación otorgará, una vez solucionadas todas las obligaciones que se hallaren pendientes en los términos de este contrato.- **CLAUSULA UNDÉCIMA: DAÑOS Y PERJUICIOS.-** Si por cualquier motivo se impidiere, obstaculizaré o no fuere posible la inscripción de este instrumento público en el Registro de Gravámenes del Registrador de la Propiedad del Cantón respectivo, la deudora, queda obligada a pagar a la Corporación la suma a que ascienden los daños y perjuicios y otros gastos que se causen con motivo de esta escritura.- **CLAUSULA DUODÉCIMA: ACEPTACIÓN.-** La Corporación por la interpuesta persona de su Gerente Regional de Asesoría Legal Guayaquil, declara que acepta la primera hipoteca abierta y demás gravámenes de que tratan las cláusulas anteriores. La deudora hipotecaria declara que acepta para si en todas sus partes las estipulaciones y convenio constantes en este contrato, comprometiéndose de manera especial a responder por el fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones que contrae, obligándose con sus bienes propios, presentes y futuros.- **CLAUSULA DÉCIMA TERCERA: DECLARACIONES, DOMICILIO, JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-** La deudora hipotecaria declara, que todas las copias certificadas de esta escritura pública, tendrán el carácter de título ejecutivo en su contra y aceptan y confirman las declaraciones y



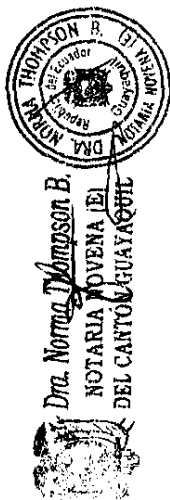
estipulaciones que anteceden en todas sus partes, ^{en su} domicilio en la ciudad de Guayaquil.- Por mandato constitucional que obliga la aplicación de las normas orgánicas que prevalecen sobre las ordinarias, en caso de incumplimiento de este contrato hipotecario se consideran obligaciones a favor de la Corporación Financiera Nacional que se cobrarán por la vía coactiva con sujeción al Título V de su Ley Orgánica.



CLAUSULA DÉCIMA CUARTA: GASTOS.- Todos los gastos

de otorgamiento de esta escritura pública, inclusive los de su registro e inscripción, impuestos, derechos, etcétera, y los de cancelación en su oportunidad, serán pagados por la deudora hipotecaria, incluidos los gastos judiciales y extrajudiciales que ocasionare el cobro de las obligaciones que nacen de la presente escritura. Se deja constancia por este instrumento público, que la deudora autoriza a la Corporación para que esta pueda cargar a su cuenta los gastos mencionados en esta cláusula y cualquier otro que se cause con motivo de esta escritura y se autoriza a cualquiera de las partes para que solicite la inscripción de la presente hipoteca en el registro de la propiedad del cantón Ventanas. Así como también autoriza a la Corporación para que pueda imputar al pago parcial o total de los referidos gastos, los valores provenientes de documentos o bienes a su favor que le pertenecieren y que existieren en poder de la Corporación.- **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA:**

CESIÓN.- La deudora hipotecaria otorga, sin reserva alguna, su aceptación plena y anticipada a las cesiones sucesivas que se pudieran realizar de los derechos del presente contrato, eximiendo al cedente y al cesionario de la necesidad de



efectuar la respectiva notificación en los términos establecidos en el artículo mil ochocientos cuarenta y tres y siguientes de la codificación del Código Civil vigente. En consecuencia, queda expresamente establecido que la firma de los la deudora hipotecaria en el presente contrato, es señal expresa de su aceptación a la cesión o cesiones de los derechos del presente contrato que se realizaren, sin que se requiera para el efecto ningún otro trámite adicional, renunciando a cualquier disposición legal en contrario por así convenir a sus intereses.-

CLAUSULA DÉCIMA SEXTA: ALCANCE.- Todas las declaraciones y obligaciones que realicen y contraigan los otorgantes, son hechas a nombre de la deudora hipotecaria la compañía Agrícola Katcosi S.A. y de la Corporación, según el caso.- **CLAUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: CLÁUSULA DE**

SEPARACIÓN JURÍDICA.- El hecho de carecer de eficacia jurídica o no ejecutable una de las cláusulas del presente contrato, no afectará la validez de las demás cláusulas.-

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: Los Intervinientes solicitan al Señor Registrador de la Propiedad respectivo, se inscriba esta escritura pública en los registros de la misma, para que se cumplan los fines de este contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA**

NOVENA: Habilitantes.- Se adjuntan como habilitantes los siguientes documentos: Poder del DR. TARQUINO ULPiano MEDINA ANTEPARA, en su calidad de Gerente Regional de Asesoría Legal. Resolución No. CE-dos cero uno tres-cero cinco siete de fecha cuatro de noviembre de dos mil trece. Impuesto predial. Certificado de gravámenes e historia de dominio emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Ventanas.

RESOLUCIÓN N° CE-2013-057



LA COMISIÓN EJECUTIVA DE LA CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

En sesión celebrada el 04 de noviembre de 2013,

CONSIDERANDO



Que, mediante memorando CR1-SM-33614, de 16 de octubre de 2013, la Gerencia Regional de Concesión de Crédito presenta el informe de viabilidad y recomendación de otorgamiento de crédito de la empresa COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A., por USD 350.000,00 que se destinara a capital de trabajo (adquisición de insumos agrícolas) para actividad de cultivo de banano en la hacienda La Primavera, predio denominado La Florida, parroquia Zapotal, cantón Ventanas, provincia de Los Ríos;

Que, la compañía Agrícola Katcosi S.A. fue constituida el 16 de agosto de 2011 por el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, quien junto con su cónyuge fueron beneficiarios de un crédito de la CFN, aprobado con Resolución CNCR-2011-017 de 21 de febrero de 2011, ocasión en la cual se les requirió, en el numeral 2 de condiciones especiales, que integren una empresa para su actividad de banano a fin de que formalicen y lleven un mejor control de esta actividad;

Que, el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza y su cónyuge, principal accionista y representante legal de la empresa COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A., mantienen operaciones vigentes con la CFN otorgadas para las actividades de cultivo de banano, almacenamiento y secado de granos, siendo el riesgo total al 25 de septiembre de 2013 de US\$2'626.717,06 incluido intereses; valor que sumado al saldo de capital por desembolsar de USD 81.000,00 correspondiente al crédito forestal otorgado mediante Resolución CNCR-2012-115 de 18 de septiembre de 2012 y, más la presente operación, la exposición de riesgo total con la CFN ascenderá a USD3'057.717,06;



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

Que, a través de memorando SF-SM-30947 de 23 de septiembre de 2013 la Subgerencia Nacional de Créditos Especiales informa que el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza ha cumplido las condiciones especiales de los créditos otorgados por la CFN y ha presentado justificativos correspondientes a la utilización de recursos;

Que, el presente financiamiento cuenta con la recomendación favorable del Comité Nacional de Crédito, constante de la Resolución CNCR-2013-133 de 09 de octubre de 2013; y,

Que, el ejercicio de las atribuciones que le confiere la normativa sobre cupos e instancias de aprobación para todas las modalidades de financiamiento,

RESUELVE:



ARTÍCULO 1.- Aprobar la operación de crédito que solicita la empresa COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A., con RUC 1291741203001, a la cual en adelante se denominará el cliente, bajo los siguientes términos y condiciones:



FINANCIAMIENTO PARA CAPITAL DE TRABAJO

MONTO: US\$350.000,00 (trescientos cincuenta mil 00/100 dólares de los Estados Unidos de América).

PLAZO: 900 días (novecientos días) 2,5 años.

GRACIA: Sin período de gracia.

TASA DE INTERÉS

La tasa para operaciones de Primer Piso, facilidad Crédito Directo para el Desarrollo, vigente en la semana de la firma del contrato de préstamo a mutuo, reajustable cada noventa días.

FORMA DE PAGO

Capital: Cada 90 (noventa) días, mediante dividendos decrecientes, con cuotas de capital iguales más los intereses correspondientes, que se reajustarán en las mismas fechas de reajuste de la operación original. Los pagos se realizarán mediante débito en la cuenta corriente del cliente.

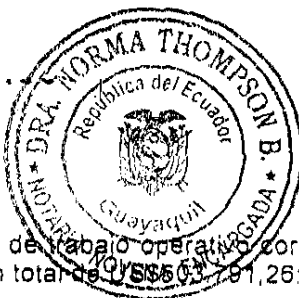
MATERIA DEL CRÉDITO

Un contrato de préstamo a mutuo, que incluirá la tabla de amortización de la operación, al que se agregará, entre otras, las siguientes cláusulas, referidas a que el cliente acepta:

1. Suscribir un pagaré, sin que esto signifique duplicación de obligaciones;
2. Cubrir los costos que causen los débitos de los dividendos de la operación, durante la vigencia del crédito y los costos de la transferencia de los recursos;
3. Ratificar que durante todo el trámite para la evaluación, aprobación instrumentación y desembolso de este crédito no se le ha pedido, ni ha ofrecido, ni entregará de forma directa, indirecta ni por interpuesta persona a ningún funcionario o empleado de la CFN, pago en dinero, regalo u ofrecimiento de algún beneficio para la realización de tales gestiones, y,
4. La usual para el evento de desvío de fondos.

DESTINO DEL CRÉDITO

El presente proyecto contempla el financiamiento del capital de trabajo por un monto de US\$350.000,00 para la compra de insumos agrícolas que servirán para el mantenimiento de la plantación de banano.



Resolución CE-2013-057
04 de noviembre de 2013

El monto total de requerimiento del capital de trabajo operativo corresponde a dos ciclos de caja (53 días factor caja por ciclo) dando un total de \$153,791.26.

	MONEDA	MONEDA
CAPITAL DE TRABAJO		
Capital de Trabajo Operativo	\$350,000.00	\$153,791.26
Capital de Trabajo Administrativo y Ventas	\$0.00	\$8,443.80
TOTAL	\$350,000.00	\$162,234.88
% FINANCIAMIENTO CAPITAL DE TRABAJO	68.33%	31.67%

FORMA DE DESEMBOLSO

Los fondos serán acreditados en un solo desembolso mediante transferencia bancaria a la cuenta de la Compañía Agrícola Katcosi S.A. que determine mediante comunicación escrita. Tanto el desembolso como las recuperaciones del crédito se realizarán por medio de la misma cuenta.

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS

Único desembolso:

Único desembolso de capital de trabajo.

Hasta treinta (30) días contados a partir de la fecha de instrumentación de la operación de crédito, según el siguiente detalle:

	MONEDA	MONEDA
CAPITAL DE TRABAJO		
Capital de Trabajo Operativo	\$350,000.00	\$153,791.26
Capital de Trabajo Administrativo y Ventas	\$0.00	\$8,443.80
TOTAL	\$350,000.00	\$162,234.88

PLAN DE INVERSIONES

PLAN DE INVERSIONES				
RUBROS	ACTUAL	PROYECTO	FINANCIAMIENTO	
			CREDITO CFN	APORTE CLIENTE
ACTIVOS FIJOS				
Terrenos	\$0.00			
Muebles y enseres	\$2,086.87			
Maquinaria, equipo e instalaciones	\$28,753.20			
Equipo de computación y software	\$1,070.13			
SUBTOTAL DE ACTIVOS FIJOS	\$29,910.00	\$0.00	\$0.00	\$0.00
SUBTOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	8,642.00			
CAPITAL DE TRABAJO				
Capital de Trabajo Operativo		\$503,791.26	\$350,000.00	\$153,791.26
Capital de Trabajo Administrativo y Ventas		\$8,443.80	\$0.00	\$8,443.80
SUBTOTAL CAPITAL DE TRABAJO		\$512,234.88	\$350,000.00	\$162,234.88
TOTAL	38,552.00	512,234.88	350,000.00	162,234.88
% DE FINANCIAMIENTO		100.00%	68.33%	31.67%

El Capital de trabajo considerado en el presente plan de inversiones corresponde a dos ciclos del factor caja (cada ciclo es de 53 días), el cual puede ser financiado de acuerdo a la Normativa vigente de CFN. De los cuales CFN solo está financiando \$350,000.00 que corresponde al 68.33%, y el aporte del cliente es de \$162,234.88 que sería el 31.67%.

El Cliente deberá justificar el rubro de capital de trabajo operativo correspondiente al financiamiento CFN y a su aporte.

De acuerdo a Memorando GNRI 29823 del 9 de septiembre de 2013 el Nivel de Riesgo con corte al 31 de agosto de 2013, de la actividad de Cultivo de banano y plátano, registre un nivel de riesgo ALTO, considerando la Regulación DIR-042-2011, respecto de las Políticas de Mitigación de Riesgo para Proyectos en Marcha, en donde se señala que para actividades con nivel de riesgo Alto, el porcentaje de financiamiento de CFN será de hasta el 80%, por lo que se puede contemplar que esta política se cumple de acuerdo a lo establecido en el Plan de Inversiones presentado.



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA PÚBLICA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



GARANTÍAS

a) HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA A FAVOR DE CFN

DETALLE DE BIENES	Avalúo Comercial US\$	Avalúo de Realización US\$	Avalúo de Realización US\$ PERITO CFN	Avalúo CFN
BUND 1262 : Escritura de Hipoteca Abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis, a favor de la Corporación Financiera Nacional, celebrada en Guayaquil el 18 de junio del 2010, ante la Notaría Séptima, e inscrita en el cantón Ventanas el 21 de junio del 2010, sobre un predio rústico de 147.600 m2, desmembrado de la Hacienda Ventanita Norte, ubicado en el cantón Ventanas, provincia de los Ríos. Posteriormente la escritura fue rectificada en la Notaría Séptima del cantón Guayaquil el 18 de junio del 2010, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Ventanas el 21 de junio del 2010, donde consta una superficie de 23.811 cuerdas, correspondiente a 18.6598218 has equivalente a 186.598,218 mus2. El avalúo municipal es de \$287.057,26. Avalúo realizado por el perito Ing. César Gálvez el 30 de julio de 2012.				
Terrenos 186.598,218 mts cuadrados	2.074.780,38	1.887.302,34	1.887.302,34	1.887.302,34
Oficinas	48.508,24	44.555,82	44.555,82	44.555,82
Galpón para insumos	15.018,50	13.517,55	13.517,55	13.517,55
Galpón para granos de maíz	32.122,20	28.808,88	28.808,88	28.808,88
Silo redondo chico	10.200,00	8.180,00	8.180,00	8.180,00
Silo redondo grande	15.000,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Garita de vigilancia	2.844,80	2.648,80	2.648,80	2.648,80
Báscula parte frontal	15.000,00	13.500,00	13.500,00	13.500,00
Báscula parte interior	22.000,00	19.800,00	19.800,00	19.800,00
Silo cuadrado	28.775,00	24.087,50	24.087,50	24.087,50
Silos cuadrados (iguales)	18.070,40	14.463,38	14.463,38	14.463,38
Silo rectangular chico	11.488,80	10.322,84	10.322,84	10.322,84
Silo rectangular grande	20.003,40	18.003,08	18.003,08	18.003,08
Silo cuadrado (pequeño)	10.872,00	8.784,80	8.784,80	8.784,80
Secadores chico	5.000,00	4.500,00	4.500,00	4.500,00
Secadores grande	8.000,00	7.200,00	7.200,00	7.200,00
Galpón grande abierto	68.824,70	62.032,23	62.032,23	62.032,23
Galpón para granos de maíz	20.757,00	18.881,30	18.881,30	18.881,30
Galpón abierto chico	28.282,50	26.354,25	26.354,25	26.354,25
Laboratorio	1.388,00	1.231,20	1.231,20	1.231,20
Baños	1.400,00	1.280,00	1.280,00	1.280,00
Galpón para parqueadero	8.077,50	5.488,75	5.488,75	5.488,75
Galpón para granos de maíz	19.813,75	17.852,38	17.852,38	17.852,38
Pavimento patio de operaciones	19.878,00	17.881,10	17.881,10	17.881,10
Pavimento parte frontal	12.443,60	11.198,15	11.198,15	11.198,15
Muros	18.025,80	14.423,31	14.423,31	14.423,31
Galpón de faenamiento	8.450,00	8.505,00	8.505,00	8.505,00
Galpones criaderos de pollo	341.128,20	307.018,28	307.018,28	307.018,28
Laboratorio de campo	1.920,00	1.728,00	1.728,00	1.728,00
Casas de guardianes	5.130,00	4.617,00	4.617,00	4.617,00
Cerramiento general perimetral	132.188,70	118.841,03	118.841,03	118.841,03
Tuwa	20.000,00	18.000,00	18.000,00	18.000,00
Cisterna	4.000,00	3.800,00	3.800,00	3.800,00
Pozo séptico	10.500,00	9.450,00	9.450,00	9.450,00
Pavimento frontal y cuneta	24.243,30	21.818,97	21.818,97	21.818,97
Cubierta de laboratorio	1.808,00	1.717,20	1.717,20	1.717,20
Silo cuadrado	112.000,00	100.800,00	100.800,00	100.800,00
Galpón	45.582,00	41.005,80	41.005,80	41.005,80
Galpón Bodega	5.418,20	4.874,58	4.874,58	4.874,58
Galpón insumos	8.838,40	8.245,48	8.245,48	8.245,48
Galpón criaderos de pollos	5.273,50	4.748,15	4.748,15	4.748,15
Relleño h: 3,00 m.	108.830,32	98.887,28	98.887,28	98.887,28
Movimiento de tierra	82.000,00	82.800,00	82.800,00	82.800,00
Galpón Bodega	150.408,40	135.366,78	135.366,78	135.366,78
Patio de Maniobra	88.873,12	80.875,81	80.875,81	80.875,81
Cubierta	82.278,70	74.050,83	74.050,83	74.050,83
1ra planta alta: Vivienda	88.805,80	80.015,04	80.015,04	80.015,04
2da planta alta: departamentos	50.388,00	45.348,20	45.348,20	45.348,20
Cerramiento Perimetral	70.888,85	63.801,79	63.801,79	63.801,79
Bodega y escalera	2.814,00	2.532,80	2.532,80	2.532,80
Ducto cajón	8.472,00	8.524,80	8.524,80	8.524,80
Subtotal	4.602.789,88	3.802.519,89	3.802.519,89	3.802.519,89



Informe de garantías constituidas a favor de la CFN

Mediante memorando CR1-SM-18361 de fecha 7 de junio de 2013 el Ing. Carlos Sánchez Varas, Especialista de Ingeniería Técnica de Operaciones de Crédito indica que los valores del avalúo señalados por el perito, a la fecha del avalúo, son aceptables y se mantienen sin variaciones significativas: avalúo comercial US\$4'002.799,66. Avalúo de realización, US\$3'602.519,69; teniendo este bien una comercialización mediata. Se considera que este bien inmueble es idóneo como garantía hipotecaria.

b) HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA CFN

DETALLE DE BIENES	Avalúo Comercial US\$	Avalúo de Oportunidad US\$	Avalúo de Realización PERITO CFN US\$	Avalúo CFN
BIEN 1771: Cesión de Derecho de la Escritura de Hipoteca Abierta, prohibición voluntaria de enajenar, gravar y antinefiteis, que hace el Banco Internacional a favor de la Corporación Financiera Nacional, inscrita el 7 de Abril del 2011, con el No. 78 del Registro de Hipotecas, con el No. 80 del Registro de Limitación de Dominio; y anotada bajo el No. 550 del Libro Repertorio. Ventanas 15 de Febrero del 2012. El avalúo municipal es de \$48.388. Avalúo realizado por el perito Ing. Fausto Caputi en julio 23 de 2012.				
Terrenos 132,58 Has	804.888,04	544.471,24	544.471,24	544.471,24
Nivelación del terreno	38.000,00	32.400,00	-	-
Muros	132.000,00	118.800,00	108.920,00	108.920,00
Canales de drenajes	327.600,00	284.750,00	212.220,00	212.220,00
Cultivos de banana 120 Has	482.220,00	433.898,00	433.898,00	218.898,00
Sistema de Riego	338.000,00	302.400,00	270.000,00	270.000,00
Funicular	88.000,00	88.400,00	88.400,00	88.400,00
Obras civiles	570.588,58	521.611,70	521.611,70	521.611,70
Subtotal	2.684.286,60	2.334.830,94	2.175.620,94	1.958.621,94

Informe de garantías constituidas a favor de la CFN

Mediante memorando CR1-SM-17992 del 5 de junio de 2013, el Ing. Ricardo Romero Solano, Especialista de Ingeniería Técnica de Operaciones de Crédito, indica que el bien inmueble es apto como garantía. Se estima una comercialización a mediano plazo. Que los valores a considerar para la garantía son: valor comercial USD 2'417.356,60; valor de realización USD 2'175.620,94. Considerando el castigo del 50% que se realiza a cultivos, por Normativa CFN, el valor del avalúo CFN a considerar será de US\$1'958.621,94.

PRENDA INDUSTRIAL ABIERTA YA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA CFN

DETALLE DE BIENES	Avalúo Comercial US\$	Avalúo Reposición US\$	Avalúo Reposición PERITO CFN US\$	Avalúo CFN
BIEN 5569: Prenda industrial abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional, mediante contrato celebrado en Guayaquil el 9 de Agosto del 2011 ante el Notario Vigésima, e inscrita el 17 de Agosto del 2011, con el No. 25 del Registro de Prendas Industrial y anotada bajo el No. 221 del Libro Repertorio. Avalúo realizado por el Ing. Mec. Ricardo Cassis en julio 23 / 2012.				
Motor marca Remington power Engines, modelo 1051ZLG, Serie No. 1103680; y turbina de agua marca Hydrotek, Tipo XA-150-140, Serie 100325.	17.094,00	15.042,72	16.978,05	16.978,05
Subtotal	17.094,00	15.042,72	16.978,05	16.978,05
BIEN 5544: Prenda industrial abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional, inscrita en el Registro de la Propiedad y Registro Mercantil del cantón Ventanas, Provincia de los Ríos, con el No. 23 del Registro Mercantil de fojas 189 a 185 y anotada bajo el No. 23 del Libro Repertorio Mercantil, en Ventanas 2 de Abril del 2012. Avalúo realizado por el Ing. Mec. Ricardo Cassis en julio 23 / 2012.				
Facto-camión marca International, Modelo Work Star 700SBA6X4EKT, Serie motor No. 35289533, Serie chasis No. 3HSWYAH78CN585B18.	144.790,00	127.415,20	113.510,85	113.510,85
Subtotal	144.790,00	127.415,20	113.510,85	113.510,85



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA ENCARGADA



Informe de garantías existentes

Mediante memorando CR1-SM-27041 del 20 de agosto de 2013 el Ing. Ind. Franklin Triviño, Especialista de Ingeniería Técnica en Operaciones, indica que la actualización de los avalúos realizados sobre motor a diesel y tracto camión con furgón por el perito externo puede ser aceptado por los siguientes valores: valor de realización US\$16.978,05 – US\$113.510,65 (respectivamente). Respecto al estado de los mismos indica que se encuentran funcionando normalmente y su mantenimiento es calificado como bueno. También informa que la calidad de las garantías es aceptable, y el grado de realización de las mismas es de tipo medio.

d) HIPOTECA ABIERTA CONSTITUIDA A FAVOR DE LA CFN

DETALLE DE BIENES	Avalúo Comercial US\$	Avalúo Oportunidad US\$	Avalúo de Realización US\$	Avalúo CFN
Lote de terreno de 7,26 cuerdas ubicado en el Recinto Gramalote Chico, parroquia Ricaurte, cantón Urdaneta, provincia de los Ríos, mediante escritura pública de compraventa que otorga el señor Nixon Robinson Pacheco Aspiazu a favor de Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, realizada en la Notaría del cantón Urdaneta el 3 de junio de 2010, inscrita en el registro de la propiedad del cantón urdaneta el 5 de agosto de 2010. Avalúo municipal \$11,128.32				
Tres lotes de terrenos que fueron adquiridos mediante escrituras públicas de compraventa que hicieron Norma Nelly Pacheco Aspiazu, con el lote de terreno signado con el número Uno, de 7.49 cuerdas; Georgi Jonny Pacheco Aspiazu, con el lote de terreno signado con el número Dos, de 7.49 cuerdas y Amarilis Pacheco Aspiazu, con el lote de terreno signado con el número Tres, de 7.49 cuerdas a favor del Sr. Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, realizadas por la Notaría pública Primera del cantón Ventanas el 22 de Febrero del 2011, e inscritas en el registro de la propiedad del cantón Urdaneta el 30 de marzo del 2012. Los 4 lotes de terreno, dan una superficie total de 20,86 has. Avalúos municipales son de \$5,978.83 cada uno.				
Terrenos - 16 Has (Plano)	52,600.00	49,876.00	47,381.26	47,381.26
Terrenos - 5.86 Has (Ondulados)	4,388.58	4,187.23	3,958.87	3,958.87
Cultivo de teca - 10 Has	10,000.00	8,600.00	8,025.00	4,512.50
Subtotal	66,988.58	62,663.23	60,365.12	55,852.62
Total de Garantías Hipotecarias y Prendarias				
	6,626,828.82	6,143,380.78	5,866,994.46	5,747,482.95
COBERTURA GARANTIA/ DEUDA ACUMULADA				187.97%

Informe de garantías constituidas a favor de la CFN

Mediante correo electrónico del 26 de septiembre de 2013 el Ing. Ricardo Romero Solano, Especialista de Ingeniería Técnica de Operaciones de Crédito, indica que se ratifica en los valores que fueron aceptados mediante memorando CR1-SM-23955 del 15 de agosto de 2012, los cuales fueron: avalúo comercial: US\$66.886,58 avalúo realización: US\$60.365,12. Considerando el castigo del 50% que se realiza al cultivo, por Normativa CFN, el valor del avalúo CFN a considerar será de US\$55.852,62. Adicionalmente, dentro del mismo correo electrónico expresa que el bien es apto como garantía, y que por sus características se estima una comercialización a mediano plazo.

e) GARANTÍA PERSONAL Y SOLIDARIA DEL SEÑOR MANUEL DE JESÚS JIMÉNEZ MENDOZA (PRINCIPAL ACCIONISTA) Y SU CÓNYUGE SEÑORA KATTY MARIUXI ROMERO VERA.

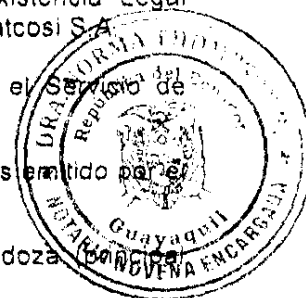
El total de Garantías prendarias a favor de CFN es de US\$130.488,70 y el total de garantías hipotecarias a favor de CFN es de US\$5'616.994,25; siendo el total de garantías ya constituidas de US\$5'747.482,95 con lo cual la cobertura final es de 187.97%.



CONDICIONES PREVIAS A LA INSTRUMENTACIÓN

Previo a la instrumentación del crédito, la Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá cumplir con las condiciones establecidas en el RPCP-29B y las que se detallan a continuación:

1. Presentar certificado actualizado de cumplimiento de obligaciones y existencia Legal emitido por la Superintendencia de Compañías de la Compañía Agrícola Katcosi S.A.
2. Presentar certificado actualizado de cumplimiento tributario emitido por el Servicio de Rentas Internas.
3. Entregar certificado actualizado de cumplimiento de obligaciones patronales emitido por el IESS.
4. Garantía personal y solidaria del señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza (accionista) y su cónyuge Katty Mariuxi Romero Vera.
5. Con relación a la condición previa a la instrumentación número 2 del RPCP-29B, la misma se traslada a condición especial por tratarse de un cliente con garantías vigentes hipotecadas y prendadas a favor de la CFN.



FECHA LÍMITE PARA LA INSTRUMENTACIÓN

Hasta noventa (90) días, contados a partir de la fecha de esta Resolución de aprobación del crédito.

Si la Compañía Agrícola Katcosi S.A. en un plazo de 90 días, contados a partir de la fecha de aprobación del crédito, no ha cumplido las condiciones para la instrumentación y las condiciones previas al desembolso, se procederá a la devolución de la operación y la misma quedará insubsistente, a menos que solicite por escrito una ampliación del plazo debidamente justificada, en cuyo caso la Gerencia Regional de Concesión de Crédito analizará y si es el caso autorizará con el informe una ampliación de hasta noventa días adicionales, previa verificación por parte del analista de que no existan limitaciones para el desarrollo del proyecto.

FECHA LÍMITE PARA EL DESEMBOLSO

Hasta treinta (30) días, contados a partir de la fecha de instrumentación de la operación.



CONDICIONES POSTERIORES A LA INSTRUMENTACIÓN Y DURANTE LA VIGENCIA DEL CRÉDITO

La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá cumplir con las siguientes condiciones especiales además las indicadas en el RPCP-29B adjunto:

1. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá presentar en un plazo máximo de hasta 180 días contados a partir de la fecha del único desembolso, el justificativo de las inversiones efectuadas correspondiente al rubro de capital de trabajo, en el

Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



formulario (RPSU-03) en lo que respecta al aporte CFN y el aporte del cliente, adjuntando los respectivos documentos de soporte, a satisfacción de la CFN.

2. La Compañía Agrícola Katcosí S.A. en un plazo de hasta 120 días, contados a partir del único desembolso, deberá realizar en un sólo instrumento aumento de capital con aporte del lote de terreno detallado en el acápite de garantía letra b (lote de terreno con una superficie de 132,56 has. y construcciones predio denominado La Florida ubicado en la parroquia Zapotal cantón Ventanas provincia de Los Ríos), que otorga el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza a favor de la Compañía Agrícola Katcosí S.A. e hipoteca abierta prohibición voluntaria de enajenar, gravar y anticresis que otorga la Compañía Agrícola Katcosí S.A. a favor de la Corporación Financiera Nacional, previamente dentro del mismo instrumento la Corporación Financiera Nacional deberá realizar la liberación correspondiente a favor del Sr. Manuel Jiménez Mendoza. En base a esto la relación Capital Social pagado versus Activos Totales deberá ser de al menos el 10% de los activos totales reflejados en los balances internos presentados con corte al 31 de julio de 2013, y considerando que el bien inmueble indicado deberá ser parte del activo fijo de la empresa; es decir que el aumento del capital social deberá ser mínimo de US\$232.000,00 (tomando en consideración el valor de realización del bien inmueble indicado por US\$2'175.620,94). Además deberá presentar el certificado del Registrador Mercantil respectivo, donde conste inscrito el aumento de capital.
3. Tanto la Compañía Agrícola Katcosí S.A., así como su accionista principal el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza deberán cumplir sin excepción las condiciones especiales establecidas en todas las operaciones concedidas, incluidas las del presente financiamiento, y sobre la condición especial número 2 sólo se considerará como cumplida, una vez que se haya completado todo el proceso de inscripción correspondiente.
4. La Compañía Agrícola Katcosí S.A. deberá actualizar de manera anual las pólizas de seguro (endosadas a CFN) de las garantías otorgadas, durante la vigencia del crédito. Si la Compañía Agrícola Katcosí S.A., después de transcurridos 5 días laborables, luego del vencimiento de las pólizas, no ha entregado las pólizas en las oficinas de CFN, ésta las renovará con cargo al cliente, sin que sea necesario notificarle previamente.
5. La Compañía Agrícola Katcosí S.A. en un plazo máximo de 360 días posteriores al único desembolso de la operación, deberá presentar la Ficha o Licencia Ambiental, según sea el caso, emitido por el Ministerio del Ambiente o las entidades acreditadas por este Ministerio.
6. Si la Compañía Agrícola Katcosí S.A. presenta categorías de riesgo normal y potencial, la actualización de la valoración de las garantías hipotecarias podrá realizarse cada 5 años. En caso de que la Compañía Agrícola Katcosí S.A. sea calificada como riesgo potencial, la periodicidad de la valoración señalada se aplicará siempre y cuando demuestre una evaluación positiva de riesgo y no presente más de tres calificaciones de riesgo potencial consecutivas trimestrales, dentro del mismo año. Para las restantes categorías la valoración se efectuará anualmente.

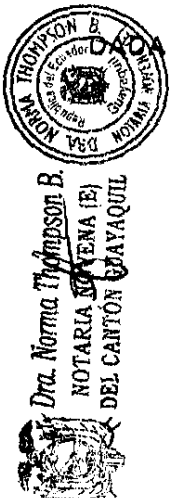
La valoración de los bienes muebles se realizará anualmente.



Resolución CE-2013-057
04 de noviembre de 2013

7. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. tiene la obligación de informar de manera inmediata si alguno de sus accionistas que superen el 25% de participación se ha convertido en persona expuesta políticamente, durante la vigencia del crédito.
8. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá presentar en un plazo de hasta 60 días contados a partir del único desembolso, los certificados de gravámenes del Registro de la Propiedad en el caso de garantías hipotecarias y/o del Registro Mercantil en el caso de garantías prendarias, de las garantías que se encuentran constituidas a favor de CFN.
9. Una vez que el bien inmueble objeto del crédito de la actividad de banano descrito en la condición especial número 2), pase a ser de propiedad de la Compañía Agrícola Katcosi S.A., se deberá sustituir las deudas de las operaciones contratadas por el Sr. Manuel Jiménez Mendoza, Nos. 0020386135 otorgada por US\$ 272.930,73 y 0020386123 aprobada por US\$1'298.000,00, a nombre de la Compañía Agrícola Katcosi S.A. considerando que el destino de estas operaciones fueron para el financiamiento de 120 Has. de banano.
10. En un plazo de hasta 120 días, contados a partir del único desembolso, el cliente deberá presentar certificado actualizado de cumplimiento de obligaciones y existencia Legal emitido por la Superintendencia de Compañías donde indique el aumento de capital de la Compañía Agrícola Katcosi S.A.
11. En un plazo de hasta 120 días, contados a partir del único desembolso, el cliente deberá presentar certificado actualizado de socios y accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías donde indique el aumento de capital de la Compañía Agrícola Katcosi S.A.
12. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá presentar de manera anual durante la vigencia del crédito una fotocopia del pago del impuesto predial correspondiente hasta el cierre del respectivo año en curso, en relación al bien hipotecado a favor de CFN.

ARTÍCULO 2.- Encargar el cumplimiento de esta Resolución a la Gerencia Regional de Concesión de Crédito.



en la ciudad de Guayaquil, 04 de noviembre de 2013.-

Ing. Alberto Aquim A.
SECRETARIO GENERAL

Es copia del documento que reposa en el archivo institucional. LO CERTIFICO

GUAYAQUIL

SECRETARIO GENERAL
Corporación Financiera Nacional

CONDICIONES PREVIAS A LA INSTRUMENTACIÓN DEL CRÉDITO

1. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá mantener o constituir garantías adecuadas y suficientes a favor de la Corporación Financiera Nacional de acuerdo a lo previsto en las Resoluciones de Superintendencia de Bancos y Seguros, Junta Bancaria y en las normas internas de la CFN.
2. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá presentar los certificados de gravámenes del Registro de la Propiedad en el caso de garantías hipotecarias con historial de hasta 15 años y/o del Registro Mercantil en el caso de garantías prendarias.
3. La Compañía Agrícola Katcosi S.A., de ser el caso, deberá contratar, a satisfacción de la CFN, las pólizas de seguro respectivas y endosarlas a la CFN, conforme lo descrito en el acápite de garantías, de la resolución de crédito aprobada.
4. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. (en caso de empresas en marcha) deberá presentar estados de situación financiera (pérdidas y ganancias, balance general) actualizados, esto es, con corte a una fecha no mayor a 60 días previo a la instrumentación del crédito.

CONDICIONES POSTERIORES A LA INSTRUMENTACIÓN DEL CRÉDITO

1. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá mantener un sistema de contabilidad adecuado de la actividad y proporcionar durante la vigencia del crédito los estados financieros trimestrales y anuales a la CFN, 60 días luego del cierre del período trimestral y 90 días posteriores al cierre del ejercicio económico anual. En el caso que los activos totales del cliente sean iguales o mayores a un millón de dólares, el cliente deberá presentar los balances anuales auditados hasta 120 días posteriores al cierre del ejercicio anual.
2. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá presentar anualmente a la CFN, durante la vigencia del crédito: a) certificación de cumplimiento de obligaciones patronales al IESS; b) copias de las declaraciones del Impuesto a la Renta e IVA realizadas al SRI; c) certificado de cumplimiento de obligaciones con la Superintendencia de Compañías; y d) certificados del Registrador de la Propiedad de los bienes que constituyen la garantía de la operación de crédito y del Registro Mercantil para el caso de la garantía prendaria.
3. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá cubrir el costo de actualización del avalúo de garantías, así como de las pólizas de seguro de los bienes constituidos en garantía, las mismas que deberán tener endoso de beneficiario acreedor a favor de la CFN, durante la vigencia del crédito, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Bancos y Seguros.
4. Si la Compañía Agrícola Katcosi S.A. no actualiza el avalúo y las pólizas de seguro, la CFN su reserva el derecho de contratarlos directamente, cuyos costos se cargarán a la deuda que mantiene con la institución.
5. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. durante la vigencia del crédito, mantendrá una relación PATRIMONIO / ACTIVO TOTAL, mínima del 20%.
6. La CFN durante la vigencia del crédito, realizará actividades de supervisión, solicitará cualquier tipo de información, podrá verificar las inversiones realizadas, las garantías, y revisar los libros contables, con el propósito de evaluar la gestión realizada y el cumplimiento de las condiciones establecidas en la resolución de aprobación del crédito.
7. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá mantener durante la vigencia del crédito una cobertura de garantía mínima del 125% en relación al monto de la operación de crédito, a satisfacción de la CFN.
8. En caso de existir cambio de accionistas, socios y/o administradores de la Compañía Agrícola Katcosi S.A., deberá informar a la CFN en un plazo de hasta 30 días posteriores en que haya sido aprobado por las instancias respectivas.
9. En caso de que la Compañía Agrícola Katcosi S.A. incumpla una o parte de las condiciones o términos establecidos en este documento, la CFN podrá declarar de plazo vencido la operación e iniciar el cobro por la vía coactiva.
10. La Compañía Agrícola Katcosi S.A. deberá notificar de inmediato a la CFN cualquier cambio de domicilio o teléfono, a fin de mantener actualizados sus datos.

Ventanas, 18 de Agosto de 2011

Señor

MANUEL DE JESUS JIMÉNEZ MENDOZA

Ciudad. -

De mis consideraciones:

Cúmpleme llevar a su conocimiento que **COMPAÑIA AGRICOLA KATCOS S.A.**, en Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de designarlo **GERENTE GENERAL** por el lapso de cinco años, contados a partir de la inscripción de este nombramiento en el Registro Mercantil, debiendo ejercer la representación judicial y extrajudicial de la compañía de manera individual.

La compañía anónima **COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A.**, se constituyó el 18 de Julio de 2011, mediante escritura pública autorizada por el Notario Publico Trigésimo del Cantón Guayaquil Doctor Piero Aycart Vincenzini, inscrita en el Registro Mercantil de la Propiedad Ventanas el 16 de Agosto de 2011, de fojas 389 a 400, Número 49 del Registro Mercantil y anotada bajo el número 1.796 del Repertorio.

Atentamente,

RUBEN DARIO GARCES VERA

Secretario AD-HOC de la Junta



RAZÓN: Acepto el nombramiento que antecede.

Ventanas, 18 de Agosto de 2011

Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA [E]
DEL CANTÓN GUAYAQUIL

MANUEL DE JESUS JIMÉNEZ MENDOZA

GERENTE GENERAL

C.C # 1202969778

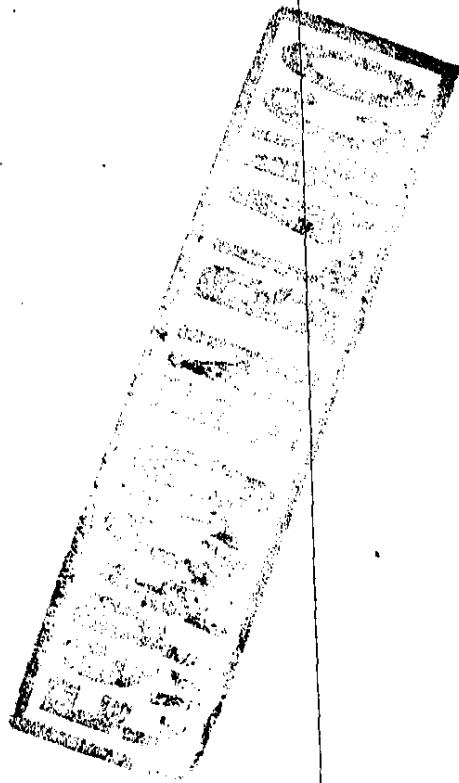
Nacionalidad Ecuatoriana



crito la presente Nombramiento de GERENTE GENERAL, de la Compañía KATCOSI S.A., con el No. 13 del Registro Mercantil y anotada bajo el No. 13 del Libro Repertorio.- Ventanas, 2 de Septiembre del 2.011.- El Registrador.-



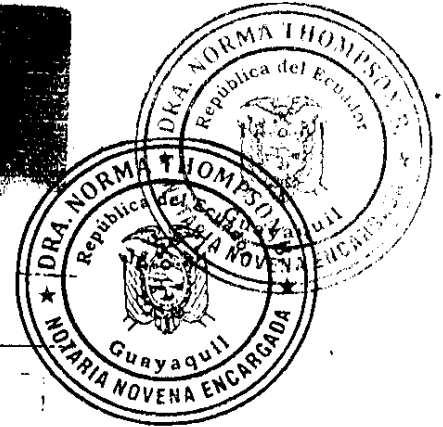
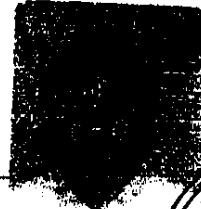
Ab. Arturo Riosrio Terán
Registrador de la Propiedad
del Cantón Ventanas





CIUDADANIA 120296977-3
JIMENEZ MENDOZA MANUEL DE JESUS
LOS RIOS/BABAHYO/CARACOL
ES DICIEMBRE 1978
001- 0000 0000 0
LOS RIOS/ BABAHYO
CARACOL 1978

[Handwritten signature]



EDUCACION V4333V4442
CASADO NATY MARTUXI ROMERO VERA
SUMINISTRO ING. DE EMPRESAS
CARLOS JIMENEZ VILLAFUERTE
MANUEL 1965-1978
BABAHYO 15 7 1900
22/02.2014

0341479



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTON GUAYAQUIL



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTON GUAYAQUIL



REPUBLICA DEL
CONSEJO NACIONAL
CERTIFICADO DE VOTACION
ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

031
031 - 0214
NUMERO DE CERTIFICADO
JIMENEZ MENDOZA MANUEL DE JESUS

LOS RIOS
PROVINCIA
VENTANAS
CANTON
CIRCUNSCRIPCION
VENTANAS
PARROQUIA
ZONA

[Handwritten signature]
(E) PRESIDENTE DE LA JUNTA

DRA. NORMA THOMPSON B.
 NOTARIA NOVENA ENCARGADA
 DEL CANTÓN GUAYAQUIL
 GUAYAS
 1971



053

053 - 0264

1203477102

NÚMERO DE CERTIFICADO

CEDULA

ROMERO VERA KATTY MARIUXI

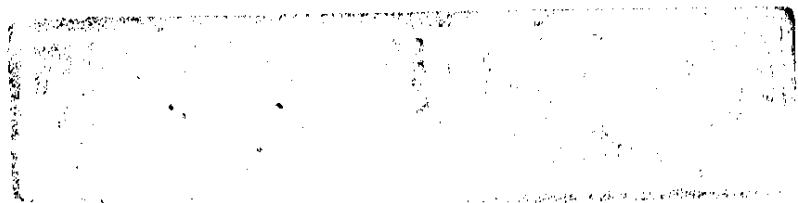
LOS RIOS
 PROVINCIA
 VENTANAS
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCION
 VENTANAS
 ZONA

EL PRESIDENTE DE LA JUNTA



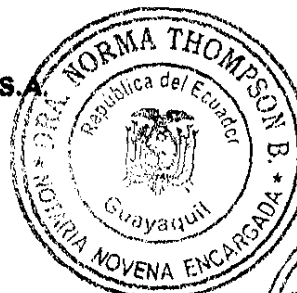
Dra. Norma Thompson B.
 NOTARIA NOVENA (E)
 DEL CANTÓN GUAYAQUIL



REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES

SR
...le hace bien al

NUMERO RUC: 1291741203001
RAZON SOCIAL: COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A.
NOMBRE COMERCIAL: COMPAÑIA AGRICOLA LA PRIMAVERA
CLASE CONTRIBUYENTE: OTROS
REPRESENTANTE LEGAL: JIMENEZ MENDOZA MANUEL DE JESUS
CONTADOR: CRUZ MESTANZA SAMUEL CRISTOVAL



FEC. INICIO ACTIVIDADES: 16/08/2011 FEC. CONSTITUCION: 16/08/2011
FEC. INSCRIPCION: 29/09/2011 FECHA DE ACTUALIZACION: 29/09/2011

ACTIVIDAD ECONOMICA PRINCIPAL:

CULTIVO DE BANANO

DOMICILIO TRIBUTARIO:

Provincia: LOS RIOS Cantón: VENTANAS Parroquia: VENTANAS Número: S/N Kilómetro: 1 1/2 Camino: VIA PANAMERICAN - QUEVEDO Referencia ubicación: JUNTO A LA FERRETERIA VILLARES Telefono Trabajo: 052972247 Celular: 099188484

DOMICILIO ESPECIAL:

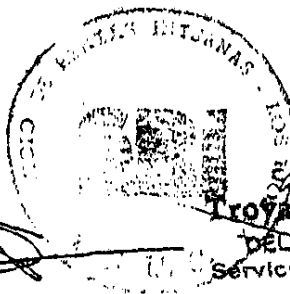
OBLIGACIONES TRIBUTARIAS:

- * ANEXO DE COMPRAS Y RETENCIONES EN LA FUENTE POR OTROS CONCEPTOS
- * ANEXO RELACION DEPENDENCIA
- * DECLARACION DE IMPUESTO A LA RENTA SOCIEDADES
- * DECLARACION DE RETENCIONES EN LA FUENTE
- * DECLARACION MENSUAL DE IVA

DE ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS: del 001 al 001 ABIERTOS: 1
JURISDICCION: \ REGIONAL LITORAL SUR \ LOS RIOS CERRADOS: 0



Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (B)
DEL CANTON GUAYAQUIL



Troya Estuardo Jacinto
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EJTROYA

Lugar de emisión: BABAHYO/AV. ENRIQUE

Fecha y hora: 29/09/2011 16:07:22

REGISTRO UNICO DE CONTRIBUYENTES SOCIEDADES



NUMERO RUC: 1291741203001
RAZON SOCIAL: COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A.

ESTABLECIMIENTOS REGISTRADOS:

No. ESTABLECIMIENTO: 001 ESTADO ABIERTO MATRIZ FEC. INICIO ACT. 16/08/2011

NOMBRE COMERCIAL: FEC. CIERRE:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS: FEC. REINICIO:

CULTIVO DE BANANO
CULTIVO DE ARROZ
CULTIVO DE MAIZ
CULTIVO DE SOYA
CULTIVO DE FREJOL
CULTIVO DE CACAO

DIRECCIÓN ESTABLECIMIENTO:

Provincia: LOS RIOS Cantón: VENTANAS Parroquia: VENTANAS Número: S/N Referencia: JUNTO A LA FERRETERIA VILLARES
Kilómetro: 1 1/2 Carretera: VIA PANAMERICAN - QUEVEDO Teléfono Trabajo: 052972247 Celular: 099100404

FIRMA DEL CONTRIBUYENTE



Troya Estuardo Jacinto
DELEGADO DEL R.U.C.
Servicio de Rentas Internas
LITORAL SUR

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Usuario: EJTROYA

Lugar de emisión: BABAHoyo/AV. ENRIQUE

Fecha y hora: 29/08/2011 16:07:22



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VENTANAS

Dir. Financiero

Tesorero

Jefe Rentas

TITULO DE PAGO DE IMPUESTOS RURALES

Reg. Catast: 19961

I. Predial 1411

C.I./RUC. 1202969778

Año 2014

Título:

Propietario: JIMENEZ MENDOZA MANUEL Y ROMERO KATTY

D/Parroq. ZAPO

Nombre del Predio:

LA FLORIDA

F. Emisión:

13/01/2014

Ley del Anciano: NO

Hipoteca:

Avaluo: \$ 46,395.00

Rebaja: \$ 0.60

Base Imponible: \$ 46,395.40

Imp. Predial

69.59

Otras Mercedas Espec.

4.41

0.15 o/oo C. Bombero

11.60

Gastos Administrativos Centralizados

2.00

Descuentos:

8.96

Int. por Mora:

0.00

C. Judicial:

0.00

TOTAL

\$ 80.64

Son:

OCIENTA DOLARES CON
SESENTA Y CUATRO
CENTAVOS

Forma Pago: Efectivo

Banco:

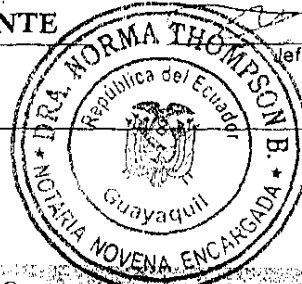
PAGADO
TESORERIA MUNICIPAL

CONTRIBUYENTE

Dir. Financiero

Tesorero

Jefe Rentas



COMPROBANTE DE INGRESO A CAJA

MES

MAR

DIA

11

AÑO

2014

CAJA No.

9

No.

19151596

CONTRIBUYENTE

COMPANIA AGRICOLA KATCOSI S.A.

CONCEPTO

ALCABALAS y REGISTROS EN CONSIGNACION

F. CELEBRACION CONTRATO: 13/01/2014 F. CELEBRACION AN: 13/01/2014
CANTON: VENTANAS

CUANTIA: 46,395.40 ALICUOTA: 0.000% Porc: 0.000%

Por los Primeros \$ 0.000% 0.000%

Por la Diferencia \$ 0.000% 0.000%

Adic. Alcabala a ECAPAG 0.00

Adic. Alcabala a EMAP (Alcabala Aliado) 0.00

Adic. Alcabala a Concejo Prov. 0.46

Adic. Alcabalas Municipales 463.95

(-) Dctos: Alcabalas Adic. 0.000% 0.000% 0.00

Impuesto al Registro Municipal 0.000% 0.00

Impuesto al Registro Provincial 0.000% 0.00

Impuesto al Registro Concejo Prov. 0.000% 0.00

Impuesto al Registro Administrativo 0.000% 0.00

Impuesto al Catastro-Transferencia 0.000% 0.00

Tot. Impuesto de Alcabala Municipal 463.95

Tot. a Pagar: 466.41

CEDULA - R.U.C. - CODIGO CATASTRAL

CODIGO TRANSACC.

ACO

VALOR RECIBIDO

EFFECTIVO

\$ *****0.00

CHEQUES

\$ *****466.41

N/C y/o
TRANSFER

\$ *****0.00

TOTAL
RECIBIDO

\$ *****466.41

Tot. Impuesto de Alcabala Municipal 463.95

Tot. a Pagar: 466.41

19151596

18723350

TESORERIA MUNICIPAL
CONTRIBUYENTE
15:42:41

11 MAR 2014

PAGADO

SELLO Y FIRMA DEL CAJERO

DR. NORIEGA THOMPSON

TESORERO MUNICIPAL

JEF. DE RENTAS

JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

R.U.C. 0990967946001

N° B-0262874 IMPUESTO DE ALCABALAS POR US\$ 154.10

RÉCIBI de OSCAR JUÍZ

la cantidad de CUATRO CIENTOS Y CINCUENTA DÓLARES Y CINCUENTA CENTAVOS al Impuesto Alcabalas, sobre un valor de 100.00 por la transferencia

U.S\$ 46.250.00

de dominio de INTERCOM A LA UNIÓN AEREA GUAYACOL

PAGO EN EFECTIVO CD. 1991 MONTE

OSCAR JUÍZ CD. 1991 MONTE

Según artículo 104 del Título 13 de las Reformas a la Ley de Impuestos para la Junta de Beneficencia de Guayaquil que consta en la Ley de promoción de la inversión y participación ciudadana a la Junta de Beneficencia de Guayaquil, # 144 del 18 de Agosto del 2000.

Guayaquil, 11 de SEPTIEMBRE de 2000
JUNTA DE BENEFICENCIA DE GUAYAQUIL

Helén Morales López
PRESIDENTA

CAJERA GENERAL



ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA AGRICOLA KATCOSI S.A. CELEBRADA EL 7 DE FEBRERO DE 2014.-

En el cantón Ventanas, a los siete días del mes de febrero del año dos mil catorce, a las diez horas, en las oficinas de la Compañía ubicadas en el kilómetro 1.5 de la vía Ventanas – Quevedo, de la provincia de Los Ríos, se instalan los accionistas de la compañía AGRICOLA KATCOSI S.A. señores: a) MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA, propietario de 999 acciones ordinarias y nominativas de Un dólar de los Estados Unidos de América; y, b) KATTY MARIUXI ROMERO VERA, propietaria de 999 acciones ordinarias y nominativas de Un dólar de los Estados Unidos de América; encontrándose presente la totalidad del capital social de la Compañía, estos resuelven constituirse en Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de conformidad con lo dispuesto en el Art. 238 de la Ley de Compañías, para conocer y resolver sobre los siguientes puntos del orden del día:

- 1.- Conocer y resolver sobre el aumento del capital suscrito; y, la suscripción y forma de pago del mismo;
- 2.- Reforma del estatuto social
- 3.- La autorización para que el representante legal de la Compañía suscriba la escritura pública correspondiente y todos los trámites necesarios para su aprobación.

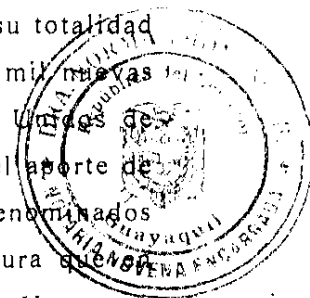
Dirige la sesión la señora Katty Mariuxi Romero Vera, Directora Ad-Hoc; y actúa como Secretario el señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, Gerente General de la Compañía.- Constatado por Secretaría que están presentes todos los accionistas que forman el capital social de la compañía, se declara instalada la sesión, pide la palabra la accionista señora Katty Mariuxi Romero Vera, y manifiesta: Que por el desarrollo que ha tenido la Compañía en los últimos tiempos se hace necesario que se eleve el capital autorizado de la compañía hasta por la suma de USD. \$ 602,000.00, y, el



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



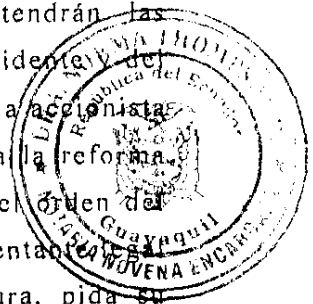
capital suscrito de la Compañía hasta por la suma de USD. \$ 301,000.00; moción que es apoyada por el accionista señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza. En lo que respecta al primer punto del orden del día la accionista Katty Mariuxi Romero Vera, indica que ella no está en condiciones de suscribir el aumento del capital acordado por lo tanto renuncia el derecho de preferencia a favor del señor Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, quien a su vez manifiesta que el si está en condiciones de suscribir en su totalidad el aumento indicado, mediante la suscripción de las trescientas mil nuevas acciones ordinarias y nominativas de Un dólar de los Estados Unidos de América, cada una; las mismas que las pagará en especie, con el aporte de cuatro lotes de terrenos, que forman un solo cuerpo, denominados FLORIDA así como las construcciones agrícolas e infraestructura que en ellos se levantan; predio ubicado en la parroquia Zapotal, cantón Ventanas, provincia de Los Ríos, con una superficie de 132.56 há., cuyos linderos y medidas son: por el NORTE, Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Néstor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre, Julio Pontón; por el SUR, Carretera La Florida, Ing. Juan Montesdeoca, contralmirante Landázuri; por el ESTE, con Julio Pontón; y, por el OESTE, contralmirante Landázuri y Río Zapotal. En este punto la Junta General aprueba y acepta de manera unánime la transferencia de dominio del predio antes descrito, por parte del accionista Manuel de Jesús Jiménez Mendoza, para pagar la suscripción de las nuevas acciones; y, así mismo los accionistas de manera unánime realizan el avalúo del inmueble aportado será de USD. \$ 300,000. Se pasa al segundo punto del orden del día y el accionista Manuel Jiménez Mendoza indica que al haberse efectuado el aumento del capital suscrito hasta por la suma de USD. \$ 301,000.00 también debe fijarse el capital autorizado de la compañía hasta por la suma de USD. \$ 602,000.00, lo que determina que se reforme el estatuto social en lo que respecta a los Artículo Quinto y Sexto, los cuales dirán: "ARTICULO QUINTO: El capital autorizado de la compañía es de SEISCIENTOS DOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y el capital social de la compañía es de TRESCIENTOS UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividió el TRESCIENTAS UN MIL acciones ordinarias y



Dra. Norma Thompson R.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



nominativas de Un dólar de los Estados Unidos de América, cada una, el capital de la Compañía podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas" y. "ARTICULO SEXTO: Las acciones estarán numeradas de la cero cero cero cero cero uno a las trescientas un mil inclusive. Cada acción de un dólar de los Estados Unidos de América, totalmente pagada, da derecho a un voto en las deliberaciones de la Junta General de Accionistas. Los títulos de las acciones contendrán las declaraciones exigidas por la ley y llevarán las firmas del Presidente y del Gerente General de la Compañía". Moción que es apoyada por la accionista Katty Romero Vera. La Junta General por unanimidad aprueba la reforma del estatuto social indicada. Se pasa a tratar el tercer punto del orden del día, en el cual la Junta General autoriza expresamente al representante de la Compañía para que suscriba la correspondiente escritura, pida su aprobación a la Superintendencia de Compañías y obtenga luego a inscripción de las mismas.

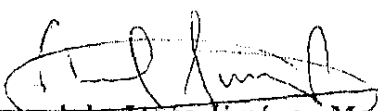


La Directora de la Junta, concede un receso para la redacción del Acta respectiva, y, reinstalada la sesión se la lee y la misma es probada por la Junta de accionistas sin modificación alguna, en señal de lo cual la suscriben los comparecientes de conformidad con la Ley y en unidad de acto, con lo que termina la sesión a las once horas. firmado) Katty Mariuxi Romero Vera. Directora Ad-Hoc - Accionista; firmado) Manuel de Jesús Jiménez Mendoza. Gerente General - Secretario - Accionista.



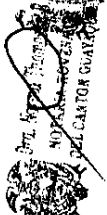
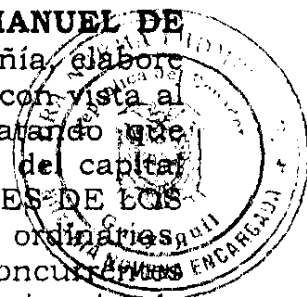
Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTON GUAYAQUIL

CERTIFICO: Que la presente copia del acta de Junta General Universal Extraordinaria de la compañía AGRICOLA KATCOSI S. A., celebrada el siete de febrero de dos mil catorce, esta igual a su original que consta en los Libros sociales de la Compañía a los que me remito en caso de ser necesario.


Manuel de Jesús Jiménez Mendoza
Gerente General - Secretario

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA AGRÍCOLA KATCOSI S.A. CELEBRADA EN VENTANAS EL VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

En el cantón Ventanas, a los dos días del mes de Febrero del año dos mil catorce, a las 12h00 en el local social de la compañía, esto es en el Km. 1,5 de la vía Ventanas - Quevedo, cantón Ventanas, Provincia de Los Ríos, se reúnen los accionistas de la compañía **AGRÍCOLA KATCOSI S.A.**, con el objeto de celebrar una junta general universal extraordinaria de accionistas, sin convocatoria previa.- Encontrándose presente la Presidente Ejecutivo de la compañía señora **KATTY MARIUXI ROMERO VERA**, dispone que el manifestante **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, Gerente General de la compañía, elabore la lista de acciones y accionistas concurrentes a la Junta, con vista al Libro de Acciones y Accionistas de la compañía, constataando que asisten todos los accionistas que representan la integridad del capital social suscrito y pagado. El capital social es de MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, dividido en mil acciones ordinarias nominativas, valor de un dólar cada una.- Los accionistas concurrentes son: 1.- **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, propietario de novecientos noventa acciones; y, 2.- **KATTY MARIUXI ROMERO VERA**, propietaria de diez acciones y Por encontrarse reunido todo el capital social suscrito y pagado de la compañía, los accionistas por unanimidad de votos resuelven instalar la junta general universal y extraordinaria, sin previa convocatoria, para tratar el siguiente punto del orden del día: 1.- Autorizar al Gerente General de la compañía, señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, con las más amplias facultades y sin limitación alguna, para que constituya hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional sobre el bien inmueble que consiste en Cuatro lotes de terreno que forman un solo cuerpo de la cabida de ciento treinta y dos coma cincuenta y seis hectáreas, ubicado en la jurisdicción parroquial Zapotal y cantonal de Ventanas, Provincia de Los Ríos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Nestor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre y Julio Ponton; **POR EL SUR:** Carretera La Florida, Ing Juan Montesdeoca, contralmirante Landazuri; **POR EL ESTE:** Con Julio Ponton; y, **POR EL OESTE:** Contralmirante Landazuri y Río Zapotal.- Preside la Junta General la Presidente Ejecutiva de la compañía, señora **KATTY MARIUXI ROMERO VERA** e interviene en la Secretaría el suscrito Gerente General, **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**. En relación con el primer punto la señora Presidente Ejecutiva de la compañía, expresa la obligación que tiene la compañía **AGRÍCOLA KATCOSI S.A.** en cumplir con la condición especial esto es la hipoteca abierta a favor de la Corporación Financiera Nacional. Los accionistas deliberan sobre el puntos comentado y **resuelven por unanimidad de votos:** Autorizar al Gerente General de la compañía, señor **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA**, con las más amplias facultades y sin limitación alguna, para que constituya hipoteca abierta a favor a favor de la Corporación Financiera Nacional sobre el bien inmueble que consiste en Cuatro lotes de terreno que forman un solo



cuerpo de la cabida de ciento treinta y dos coma cincuenta y seis hectáreas, ubicado en la jurisdicción parroquial Zapotal y cantonal de Ventanas, Provincia de Los Ríos, cuyos linderos y dimensiones son los siguientes: **POR EL NORTE:** Con Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Nestor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre y Julio Ponton; **POR EL SUR:** Carretera La Florida, Ing Juan Montesdeoca, contralmirante Landazuri; **POR EL ESTE:** Con Julio Ponton; y, **POR EL OESTE:** Contralmirante Landazuri y Río Zapotal y para que realice todos los trámites legales pertinentes para su perfeccionamiento. Por no existir ningún otro punto pendiente a tratar, el Presidente de la compañía, concede un receso de treinta minutos para la elaboración del acta. Reinstalada la Junta, se da lectura al acta, la cual es aprobada por todos los accionistas y firmada en señal de conformidad. Para constancia suscriben todos los accionistas concurrentes, junto con el Presidente y secretaria que certifica.- f) KATTY MARIUXI ROMERO VERA, Presidente Ejecutiva - Accionista. f) MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA, Gerente General - Accionista. CERTIFICO: Que es fiel copia del original que reposa en el Libro de Actas, al que me remito en caso de ser necesario. Ventanas, viernes veintiuno de Febrero del 2014.



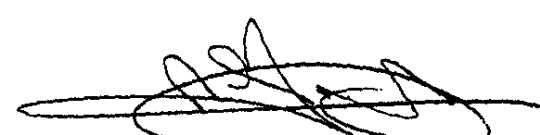
~~MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA~~
Gerente General y Secretario de la Junta



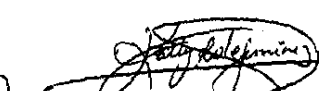
**FOJA CORRESPONDIENTE AL ACTA DE JUNTA GENERAL
UNIVERSAL Y EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA
COMPAÑIA AGRÍCOLA KATCOSI S.A., CELEBRADA EN LA CIUDAD
DE VENTANAS, EL VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL
CATORCE.**

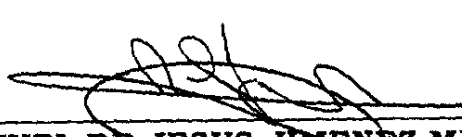

KATTY MARIUXI ROMERO VERA
Presidente Ejecutiva y Directora de la Junta




MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA
Gerente General y Secretario de la Junta

ACCIONISTAS:


KATTY MARIUXI ROMERO VERA


MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA

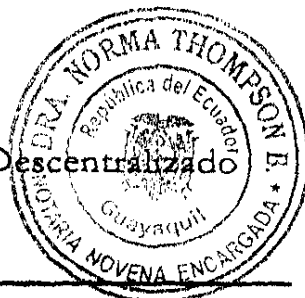


Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Ventanas.



INFORMACIÓN REGISTRAL No. 2441-B-2014 - RPV-GM.- Que revisados los Registros a mi cargo, desde el año de mil novecientos cincuenta y tres, en busca de los gravámenes que afectan a la propiedad de: **MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA Y KATTY MARIUXI ROMERO VERA**, que tiene relación a un predio constituido por 4 lotes de terreno, que forman un solo cuerpo, de la superficie de: **132,56 Has.**, donde existe construido una casa de dos pisos de Edificación mixta denominado actualmente predio "La Florida", además instalaciones de Agua, transformador, medidor, galpones, casa de campo, cerca, pozo de agua con su respectiva bomba de Agua, ubicado en la Jurisdicción de la Parroquia Zapotal del Cantón Ventanas, Provincia de Los Ríos, y circunscrito dentro de los siguientes linderos: **Por el Norte:** Con Eduardo Estrada, Luis Aguirre, Néstor Aguirre, Gustavo Benavides, Juan Onofre y Julio Ponton; **Por el Sur:** Carretera la Florida, Ing. Juan Montesdeoca, Contralmirante Landázuri; **Por el Este:** Con Julio Ponton; y; **Por el Oeste:** Contralmirante Landázuri y río Zapotal.- La propiedad la adquirieron por la Compra que le hizo al señor Wilman Eduardo García León e Hipoteca que hace al Banco Internacional S.A., consta Escritura de Cancelación de Hipoteca Abierta con Prohibición Voluntaria de Enajenar, Compraventa e Hipoteca Abierta con Prohibición Voluntaria de Enajenar, celebrada en Quevedo, el 23 de Julio del 2010, ante el Notario IV Dr. Félix Lara Castro, é inscrita en esta oficina, el 26 de Julio del 2010, con el No. 1.524 del Libro Repertorio.- El cual fue Cancelado el Gravamen de dicho predio que tenía el vendedor, con el No. 167 del Registro de Propiedades; con el No. 173 del Registro de Hipotecas; con el No. 173 del Registro de Limitación de Dominio y anotada bajo el No. 1.525 del Libro de Repertorio.- **HISTORIA DE DOMINIO:** A su vez el señor Wilman Eduardo García León, por la compra que le hizo al señor Ing. William Daniel García Llanos, mediante Escritura de Compraventa, celebrada en Ventanas, el 18 de Enero del 2000, ante el Notario II Ab. Gabriel Alberto Ayala Montoya, é inscrita en esta oficina, el 24 de Febrero del 2000, con el No. 150 del Registro de Propiedades de fojas; 346 a 348 y anotada bajo el No. 208 del Libro Repertorio.- **GRAVAMEN:** Consta una Nota de Cesión de Derecho de la Escritura de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que hace el Banco Internacional a favor de la Corporación Financiera Nacional (CFN), inscrita en esta Oficina el 7 de Abril del 2011, co



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA ENCARGADA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





Registro de la Propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón Ventanas.

del No. 79 del Registro de Hipotecas; con el No. 90 del Registro de Limitación de Dominio; y anotada bajo el No. 650 del Libro Repertorio. Mediante esta inscripción el Banco Internacional S.A. transfiere sin responsabilidad a favor de la Corporación Financiera Nacional la Totalidad de los Derechos de Acreedor Hipotecario del Contrato de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis, inscrito en esta Oficina el 26 de Julio del 2010, con el No. 167 del Registro de Hipotecas, con el No. 173 del Registro de Prohibiciones y anotado bajo el No. 1.525 del Libro Repertorio.- Se encuentra una Escritura de Ampliación de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis que otorgan los cónyuges señores Manuel de Jesús Jiménez Mendoza y señora Katty Mariuxi Romero Vera a favor de la Corporación Financiera Nacional para Garantizar las obligaciones de la Compañía Agrícola KATCOSI S.A., consta Escritura autorizada en Guayaquil el 13 de Noviembre del 2013 ante el Notario Suplente XXV Abogado Nelson Gómez M., e inscrita en esta Oficina el 14 de Noviembre del 2013 a las 16H27', con el No.224 del Registro de Hipotecas, con el No. 1.917 del Registro de Prohibiciones y anotado bajo el No. 4.029 del Libro Repertorio.- Ventanas, 20 de Enero del 2.014.- Elaborado por: I.C.H.R.-

Walter Armijos Orellana
Ab. Walter Armijos Orellana
REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD
(E) DEL CANTÓN VENTANAS

ENTRADA EN VIGENCIA



COD. 2014-09-01-09-P000449



**ESCRITURA DE PODER ESPECIAL QUE
OTORGA EL ECONOMISTA ROBERTO
ANTONIO MURILLO CAVAGNARO
GERENTE GENERAL DE LA CORPORACIÓN
FINANCIERA NACIONAL A FAVOR DEL
DOCTOR TARQUINO U'PIANO MEDINA
ANTEPARA.-----
CUANTÍA: INDETERMINADA.-----**



En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal del mismo nombre, Provincia del Guayas, República del Ecuador, TREINTA días del mes de ENERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE; ante mí **DOCTORA NORMA THOMPSON BARAHONA**, Notaria Encargada de la Notaría Novena del Cantón, comparece: El Economista **ROBERTO ANTONIO MURILLO CAVAGNARO**, en nombre y representación de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL. El compareciente es mayor de edad, de nacionalidad ecuatoriana, domiciliado en esta ciudad de Guayaquil, de profesión Economista, capaz para obligarse y contratar a quien de conocer personalmente doy fe. Bien instruido en el objeto y resultados de esta escritura a la que procede con amplia y entera libertad, para su otorgamiento me presentan la minuta del tenor siguiente.- **SEÑOR NOTARIO:** En el registro de Escrituras Públicas a su cargo, sírvase hacer constar el siguiente poder especial que confiere y otorga el Economista **ROBERTO ANTONIO MURILLO CAVAGNARO**, en calidad de Gerente General de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL y como tal su representante legal, conforme consta del nombramiento



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



1

certificado que se adjunta como habilitante, en ejercicio de la atribución contante del literal I) del artículo diecinueve de la Ley de la Institución a favor del DOCTOR TARQUINO ULPIANO MEDINA ANTEPARA, Gerente Regional de Asesoría Legal de la Corporación Financiera Nacional, para lo siguiente bajo el estricto cumplimiento de las disposiciones legales vigentes, así como las normas internas de la Corporación: **Uno.-** Aceptar las prendas e hipotecas o las cesiones de ellas y el endoso de las pólizas de seguros de los bienes ofrecidos en garantía a la corporación.- **Dos.-** Siguiendo los procedimientos internos, suscribir los documentos necesarios para la instrumentación de las operaciones crediticias que hayan sido aprobadas por los organismos pertinentes, de conformidad con los cupos establecidos por el Directorio, según sea el caso.- **Tres.-** Cumplidos los procedimientos internos, suscribir los contratos declarando extinguida una obligación, cancelando gravámenes y liberando garantías personales y solidarias en forma parcial cuando lo justifique la relación garantía y el saldo adeudado, conforme a las estipulaciones contractuales y normas internas respectivas.- **Cuatro.-** Para que cumplidos los procedimientos internos y una vez canceladas las obligaciones, suscriba los contratos declarando extinguidas dichas obligaciones, cancele gravámenes y libere garantías personales y solidarias en forma total. **Cinco.-** Suscribir todos los documentos que fueren del caso, en calidad de representante legal de los fideicomisos mercantiles en los cuales la Corporación Financiera Nacional actúa como beneficiaria. **Seis.-** suscribir contratos de prenda industrial abierta y de Mutuo de la línea de Renovación del

Matriz Guayaquil Av. 9 de Octubre 1001 y Pichincha
P.O. Box 2503-01-2503-0601 Fax 593 4 2503 0881
Oficina Principal Quito Juan León Mera N° 3-24 y A. Pichincha
Tel: 593 2 256 4900 Fax 593 2 256 4901
www.cfn.fin.ec

CFN

GDSE-MG-020-2014-

Guayaquil, 30 de enero de 2014

Señor Economista
Roberto Murillo Cavagnaro
Gerente General
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL
Ciudad

Señor Gerente General:

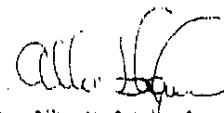
El Directorio de la Corporación Financiera Nacional mediante Resolución DIR-018-2014 expedida el 16 de enero de 2014, nombró a usted Gerente General de la Corporación Financiera Nacional para un periodo de cuatro años, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Institución.

El Intendente Nacional Jurídico (E) de la Superintendencia de Bancos y Seguros mediante Resolución SBS-INJ-DNJ-2014-118, de 29 de enero de 2014, califica su idoneidad legal para que ejerza las funciones de Gerente General de la Corporación Financiera Nacional.

En tal virtud, de conformidad con el artículo 18 de la Codificación de la Ley Orgánica de la Corporación Financiera Nacional, publicada en el Registro Oficial 387 de 30 de octubre de 2006 y, una vez que con fecha 30 de enero de 2014 ha suscrito el acta de posesión respectiva, usted es el representante legal de la Institución.

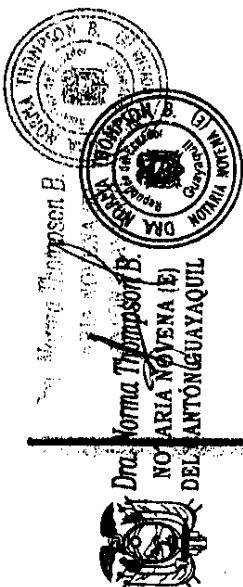
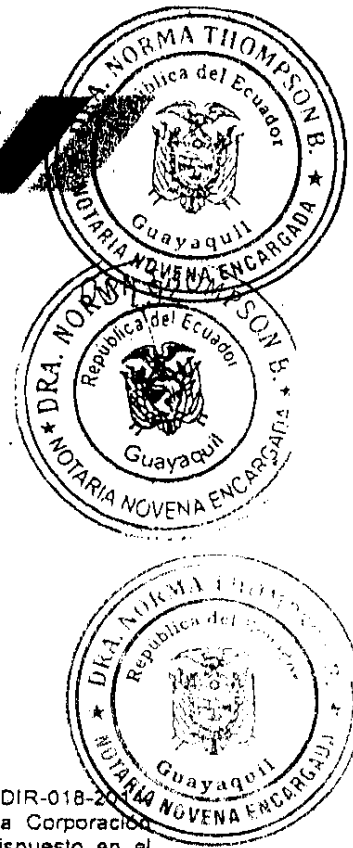
Particular que me cumple comunicar a usted para los fines legales pertinentes.

Atentamente

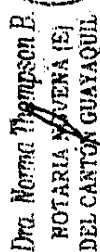

Ing. Alberto Aquilín A.
Secretario General

CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

Fecha: 30/1/2014 Hs. 10h35



Oficinas: Ambato • Cuenca • Esmeraldas • Ibarra • Loja • Machala • Manabí • Montalvo • Quito • Santo Domingo • Tulcan



Este documento acredita que usted
sufrió en los Elecciones Generales
17 de Febrero de 2013

ESTE CERTIFICADO DE LA COMA INDICA
CON TRABAJO ALIENADO EN LA VIGILANCIA

DECLARACION

097

287-0000

287-0000

MURILLO GAVARRANA ROBERTO ALFONSO

QUAYAS

PROVINCIA

QUAYASQIM

CANTON

CONCEPCION

TARAOI

2

TARAOI

ZONA

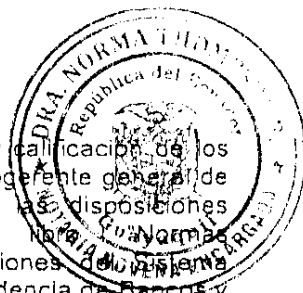
EL CANTON DE CONCEPCION



RESOLUCIÓN No. SBS-INJ-DNJ-2014-128

CÉSAR CANO FLORES
INTENDENTE NACIONAL JURÍDICO

CONSIDERANDO:



QUE el artículo 25, del capítulo IV "Normas para la elección y calificación de los miembros de elección del directorio, y del gerente general y subgerente general de la Corporación Financiera Nacional", del título XXIII "De las disposiciones especiales para las instituciones financieras públicas", del libro I "Normas generales para la aplicación de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero" de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, dispone que la Superintendencia de Bancos y Seguros calificará la idoneidad legal de los miembros del directorio y representantes legales;

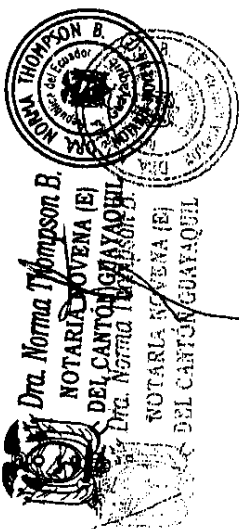
QUE mediante comunicación de 24 de enero del 2014, el ingeniero Alberto Aquim A., Secretario General de la Corporación Financiera Nacional, solicita a esta Superintendencia de Bancos y Seguros la calificación de idoneidad legal a favor del economista Roberto Antonio Murillo Cavagnaro, previo al desempeño de sus funciones como Gerente General de la Corporación Financiera Nacional; designado mediante Resolución DIR-018-2014 de 16 de enero del 2014;

QUE según consta del memorando No. DNJ-SN-2014-0089 de 29 de enero del 2014, presentado por la Dirección Nacional Jurídica de esta Superintendencia de Bancos y Seguros, se ha determinado que la mencionada persona, cumple con lo dispuesto en el artículo 25, capítulo IV, título XXIII, libro I de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria; y.

EN ejercicio de las funciones conferidas por el Superintendente de Bancos y Seguros mediante resolución No. ADM-2013-11454 de 2 de abril del 2013;

RESUELVE:

ARTÍCULO ÚNICO.- CALIFICAR la idoneidad legal del economista Roberto Antonio Murillo Cavagnaro, portador de la cédula de ciudadanía No. 0910978501, para que ejerza las funciones de Gerente General de la Corporación Financiera Nacional, designado mediante Resolución DIR-018-2014 de 16 de enero del 2014.



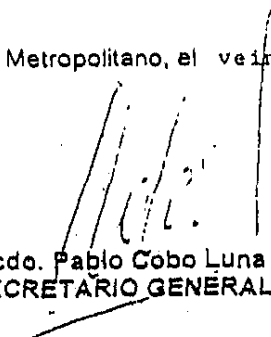
RESOLUCIÓN No. SBS-INJ-DNJ-2014-118
Página 2



COMUNIQUESE.- Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, el veintinueve de enero del dos mil catorce.

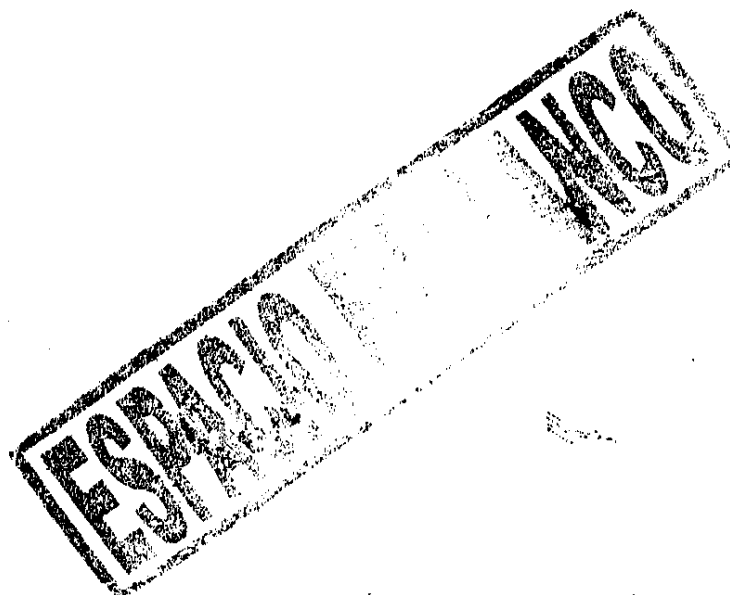

Dr. César Cano Flores
INTENDENTE NACIONAL JURÍDICO

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, el veintinueve de enero del dos mil catorce.

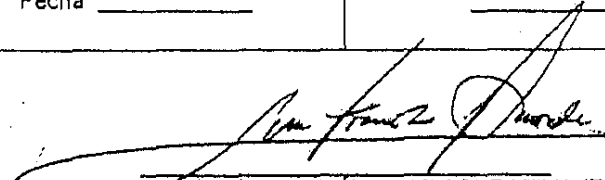
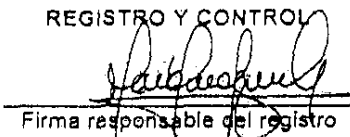
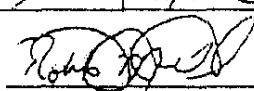
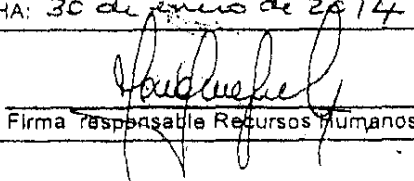

Lcdo. Pablo Cobo Luna
SECRETARIO GENERAL



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NUEVA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

ASIGNACIÓN PERSONAL			
Fecha: 30 de enero de 2014			
No. de Resolución RH-G-03170		Fecha 30 de enero de 2014	
MURILLO CAVAGNARO APELLIDOS		ROBERTO ANTONIO NOMBRES	
No. cédula ciudadanía 0910978501	No. de afiliación al IESS	Fecha inicio 30 de enero de 2014	Fecha término
EXPLICACIÓN:			
Registro del ingreso del Econ. Roberto Murillo Cavagnaro, en calidad de Gerente General de la Corporación Financiera Nacional, y como tal, en representación legal de la misma. Designación realizada por el Directorio de la Institución mediante Resolución DIR-018-2014, expedida el 16 de enero de 2014. De conformidad con el último inciso del ART. 18 de la Ley Orgánica de la CFN, cuenta con la calificación de idoneidad legal para el ejercicio de funciones como Gerente General, realizada por la Superintendencia de Bancos y Seguros, expresada en la Resolución SBS-INJ-DNJ-2014-118, de 29 de enero de 2014, Ref. Oficio GDSE-MG-020-2014 del 30 de Enero de 2014 de la Secretaría General de la CFN.			
INGRESO ☒	SUBROGACIÓN ☐	RENUNCIA ☐	
ASCENSO ☐	ENCARGO ADMINISTRATIVO ☐	SUPRESIÓN DE PUESTO ☐	
UBICACIÓN ☐	COMISION SERVICIOS ☐	DESTITUCIÓN ☐	
TRASLADO ☐	REVALORACIÓN ☐	JUBILACIÓN ☐	
	RECLASIFICACIÓN ☐	OTRO ☐	
SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN PROYECTADA	
PROCESO Presidencia de Directorio.		PROCESO	
SUBPROCESO Gerencia General		SUBPROCESO	
PUESTO GERENTE GENERAL		PUESTO	
LUGAR DE TRABAJO Guayaquil		LUGAR DE TRABAJO	
REMUNERACIÓN MENSUAL US\$ 6.122,00 Jerárquico Superior 8, Grado 8		REMUNERACIÓN MENSUAL	
PARTIDA PRESUPUESTARIA 45010501-0005		PARTIDA PRESUPUESTARIA	
ACTA FINAL DEL CONCURSO		RESPONSABLE DE RECURSOS HUMANOS	
No. _____ Fecha _____		Firma _____	
 FIRMA GERENTE DIVISIÓN ADMINISTRATIVA (E).			
RECURSOS HUMANOS		REGISTRO Y CONTROL	
 No. RH-G 03170 Fecha: 30 de enero de 2014		 Firma responsable del registro	
PROFESIÓN DEL CARGO			
Roberto Murillo Cavagnaro CON CÉDULA DE CIUDADANÍA No. 0910978501 JURO LEALTAD AL ESTADO ECUATORIANO.			
LUGAR: Guayaquil		FECHA: 30 de enero de 2014	
 Firma funcionario		 Firma responsable Recursos Humanos	

Matriz Guayaquil Av. 9 de Octubre 200 y Pichincha
P.O. Box (593 4) 259 1000 Fax (593 4) 256 0881
Oficina Principal Quito Juan León Mera N19-36 y Av. Patria
Tel: (593 2) 256 4900 Fax (593 2) 222 3823
www.cfn.fin.ec



RESOLUCIÓN DRA. NORMA THOMPSON B.
Notaria Novena Encargada
Guayaquil

EL DIRECTORIO DE LA
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

En sesión celebrada el 16 de enero de 2014,

CONSIDERANDO

Que, el artículo 15, letra q), de la Ley Orgánica de la Corporación Financiera Nacional establece que corresponde al Directorio nombrar Gerente General de la Corporación Financiera Nacional;

Que, el artículo 18 ibidem dispone que el Gerente General será el representante legal de la Corporación Financiera Nacional, quien será elegido por el Directorio para un período de cuatro años y que previo al ejercicio de sus funciones deberá obtener la calificación de la Superintendencia de Bancos y Seguros;

Que, por pedido de la señora Presidenta del Directorio se ha considerado la hoja de vida del Econ. Roberto Antonio Murillo Cavagnaro, de la cual se desprende que cumple con los requisitos dispuestos en el tercer inciso del artículo 18 de la Ley Orgánica de la CFN para el desempeño del cargo; y,

En ejercicio de sus atribuciones,

RESUELVE:

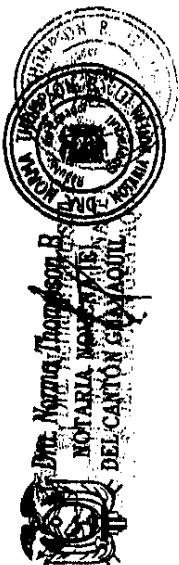
ARTÍCULO 1.- Nombrar al economista Roberto Antonio Murillo Cavagnaro, Gerente General de la Corporación Financiera Nacional, para un período de cuatro años, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Orgánica de la Institución.

ARTÍCULO 2.- Disponer que el economista Roberto Antonio Murillo Cavagnaro, previo al ejercicio de sus funciones de Gerente General de la Corporación Financiera Nacional, obtenga la calificación de la Superintendencia de Bancos y Seguros, conforme lo dispuesto en el cuarto inciso del citado artículo 18.

ARTÍCULO 3.- Encargar el cumplimiento de la presente Resolución a la Secretaría General.

COMUNIQUESE.- DADA, en la ciudad de Guayaquil, el 16 de enero de 2014.

Ing. Alberto Aquim A.
SECRETARIO GENERAL



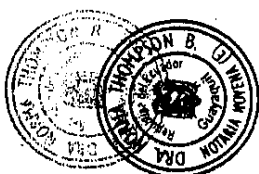
CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL



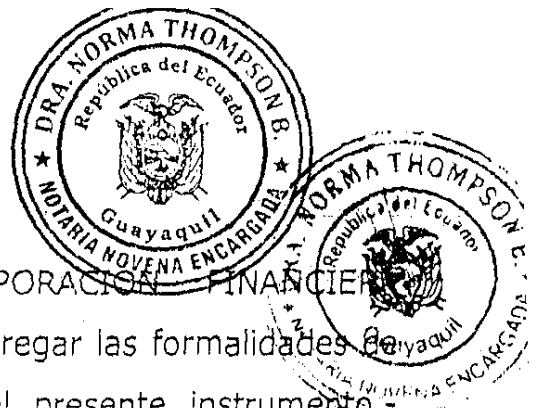
	Nombre	Cargo
Elaborado por:	Manuel Morán Palacios	Especialista de RRHH
Revisado por:	Ing. Ma. Luisa Aguirre G.	Sub. Reg. De RRHH



ESTADO EN BLANCO



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA ENCARGADA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA ENCARGADA
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



Parque Automotor de la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL.- Sírvase Señor Notario agregar las formalidades de estilo necesarias para la validez del presente instrumento.-

Firma Abogado Richard Jara Salazar, Registro Profesional Cuatro mil cuatrocientos sesenta y tres del Colegio de Abogados del Guayas.- **HASTA AQUÍ LA MINUTA.- ES COPIA.- QUE QUEDA ELEVADA A ESCRITURA PÚBLICA.**

En consecuencia el otorgante se ratifica en el contenido de la minuta inserta la que de conformidad con la ley queda elevada a escritura pública para que surtan sus correspondientes efectos legales.- La cuantía de la presente escritura por su naturaleza es indeterminada.- El compareciente me exhibió su respectiva cédula y certificado de votación, comprobando de esta manera la numeración correspondiente.- Leída esta escritura de principio a fin, por mí el Notario en alta voz al otorgante, éste la aprueba y firma en unidad de acto conmigo de todo lo cual Doy Fe.-

p. CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL

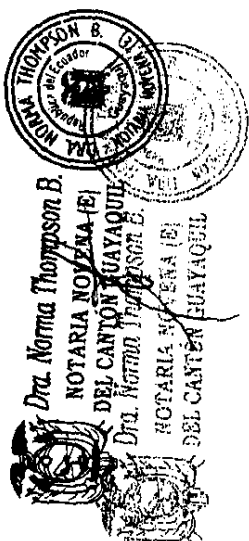
RUC. # 1760003090001


ECO. ROBERTO ANTONIO MURILLO CAVAGNARO
GERENTE GENERAL

C.C. # 091097850-1

C.V.# 297-0020


DRA. NORMA THOMPSON BARAHONA
NOTARIO IX DEL CANTÓN GUAYAQUIL



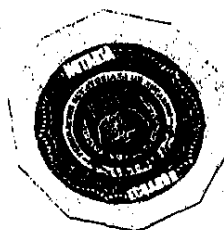
SE OTORGO ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA
PRIMERA-COPIA QUE CERTIFICO, SELLO, RUBRICO Y
FIRMO EN LA CIUDAD DE GUAYAQUIL A LOS CUATRO DÍA DEL
MES DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL CATORCE.



[Handwritten signature of Dra. Norma Thompson E.]



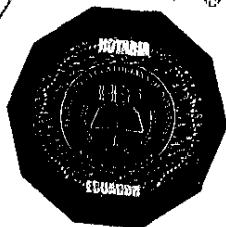
Dra. Norma Thompson E.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



ESPACIO EN BLANCO

DRA. NORMA THOMPSON BARAHONA
NOTARIA ENCARGADA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

DOY FÉ: Que tomé nota al margen en la matriz de la Escritura Pública del Aumento de Capital Suscrito, Capital Autorizado y Reforma del Estatuto Social de la Compañía Agrícola "KATCOSI S.A.", otorgada el Veintiuno de Febrero del dos mil catorce, ante la Notaria Encargada Novena de Guayaquil Doctora Norma Thompson Barahona, de la copia que antecede, donde se aprueba la mediante Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-catorce - cero cero cero tres mil doscientos veintiuno del Abogado Víctor Anchundia Places – Intendente Nacional de Compañías dada y firmada el quince de Mayo del dos mil catorce.- Guayaquil, Quince de Mayo del dos mil catorce.



Dra. Norma Thompson B.
Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL



NOTARIA NOVENA DEL CANTÓN GUAYAQUIL
Dra. Norma Thompson Barahona



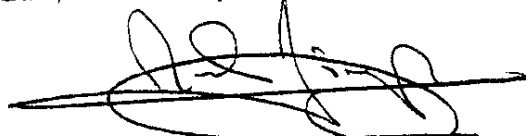

KATTY MARTUXI ROMERO VERA

C.C. 1203477102

C.V.# 054-0062

p.COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A.

RUC# 1291741203001


MANUEL DE JESUS JIMENEZ MENDOZA

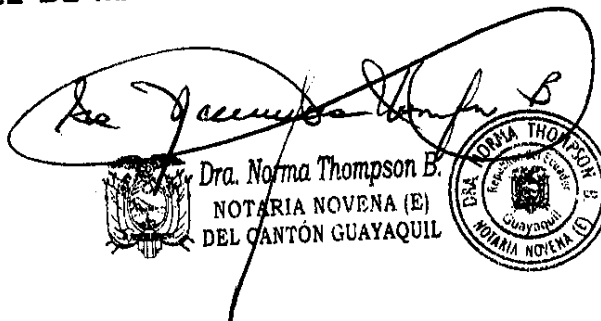
C.C.

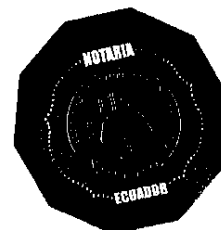
1202963778 C.V.# 031-0133


DRA. NORMA THOMPSON BARAHONA
NOTARIO IX DEL CANTON GUAYAQUIL

SE OTORGÓ ANTE MI, Y EN FE DE ELLO CONFIERO ESTA PRIMERA-
COPIA CERTIFICADA, QUE SELLO, RUBRICO Y FIRMO EN LA CIUDAD DE
GUAYAQUIL, HOY TRECE DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CATORCE. LA
NOTARIA.-

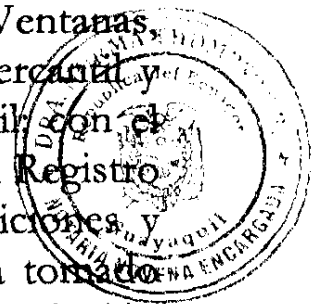



Dra. Norma Thompson B.
NOTARIA NOVENA (E)
DEL CANTÓN GUAYAQUIL





----tífico: Que la presente Escritura de **Cancelación de Hipoteca Abierta** que otorga la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL** a favor de los cónyuges señores **MANUEL DE JESÚS JIMÉNEZ MENDOZA Y KATTY MARIUXI ROMERO VERA**, Aumento de Capital Suscrito, Capital autorizado y reforma del Estatuto Social de la **COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A.** **Transferencia** que hacen los conyuges señores **MANUEL DE JESÚS JIMÉNEZ MENDOZA Y KATTY MARIUXI ROMERO VERA** a favor de la **COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A.**, e **Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar, Gravar y Anticresis** que otorga la **COMPAÑÍA AGRÍCOLA KATCOSI S.A.** a favor de la **CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL**, queda inscrita junto con la Resolución No. SC-INC-DNASD-SAS-14-0003221 en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Ventanas, Provincia de Los Ríos, con el No. 48 del Registro Mercantil y anotada bajo el No. 51 del Libro Repertorio Mercantil, con el No. 602 del Registro de Propiedades; con el No. 73 del Registro de Hipotecas; con el No. 78 del Registro de Prohibiciones y anotada bajo el No. 872 del Libro Repertorio.- Se ha tomado nota de esta cancelación al margen derecho de la inscripción correspondiente.- Ventanas, 21 de mayo del 2014; las 08H12'



Ab. Walter Torres Viteri
Registrador de la Propiedad
Ventanas - Los Ríos

NOY FE que la fotocopia precedente en 39
fojas es conforme al documento que se me exhibió.
Guayaquil 05 JUN 2014.

