



Factura: 001-003-000022588



20200901052P00299

NOTARIO(A) LUISA ELIZABETH LOPEZ OBANDO
NOTARÍA QUINCUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL
EXTRACTO



| Escritura N°: | 20200901052P00299 | | | | | | |
|---------------------------------------|--|--------------------|------------------------|--------------------|--------------|-----------------------|-----------------------------|
| ACTO O CONTRATO: | | | | | | | |
| CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL | | | | | | | |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 3 DE JUNIO DEL 2020, (12:33) | | | | | | |
| OTORGANTES | | | | | | | |
| OTORGADO POR | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que le representa |
| Jurídica | INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA. | REPRESENTADO POR | RUC | 0990008469001 | ECUATORIANA | GERENTE | JUAN XAVIER SANCHEZ URQUIZO |
| Jurídica | FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES | REPRESENTADO POR | RUC | 1790835472001 | ECUATORIANA | APODERADO(A) ESPECIAL | MARIA EUGENIA OLMEDO TAMAYO |
| A FAVOR DE | | | | | | | |
| Persona | Nombres/Razón social | Tipo interviniente | Documento de identidad | No. Identificación | Nacionalidad | Calidad | Persona que representa |
| | | | | | | | |
| UBICACIÓN | | | | | | | |
| Provincia | | Cantón | | | Parroquia | | |
| GUAYAS | | GUAYAQUIL | | | TARQUI | | |
| DESCRIPCIÓN DOCUMENTO: | | | | | | | |
| OBJETO/OBSERVACIONES: | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| CUANTIA DEL ACTO O CONTRATO: | INDETERMINADA | | | | | | |

| | |
|--|--|
| PRESTACIÓN DEL SERVICIO NOTARIAL FUERA DEL DESPACHO (P) | |
| ESCRITURA N°: | 20200901052P00299 |
| FECHA DE OTORGAMIENTO: | 3 DE JUNIO DEL 2020, (12:33) |
| OTORGA: | NOTARÍA QUINCUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTON GUAYAQUIL |
| OBSERVACIÓN: | |

NOTARIO(A) LUISA ELIZABETH LOPEZ OBANDO

NOTARÍA QUINCUAGESIMA SEGUNDA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

PÁGINA
BLANCA

| | | | | |
|-------------|-------------|--------------|---------------|------------------------|
| AÑO 2020 | PROV. 09 | CANTÓN 01 | NOTARIA 52 | SECUENCIAL P00299 ✓ |
|-------------|-------------|--------------|---------------|------------------------|



1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16

**ESCRITURA PÚBLICA DE
CONSTITUCIÓN DE UN FIDEICOMISO MERCANTIL DE
ADMINISTRACIÓN DENOMINADO:
FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS
QUE CELEBRAN:
LA COMPAÑÍA INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.;
Y, LA COMPAÑÍA
FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y
FIDEICOMISOS MERCANTILES**

CUANTIA: INDETERMINADA

DÍ 2 COPIAS

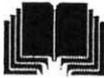
17 En la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas,
18 República del Ecuador, hoy tres de junio del año dos mil
19 veinte, ante mí, Doctora **LUISA ELIZABETH LÓPEZ**
20 **OBANDO**, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón
21 Guayaquil, comparecen con plena capacidad, libertad y
22 conocimiento, a la celebración de la presente escritura: a) La
23 **COMPAÑÍA INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**,
24 debidamente representada por su GERENTE, el señor
25 **JUAN XAVIER SÁNCHEZ URQUIZO**, quien declara
26 ser de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil
27 casado, de profesión Master, de cuarenta y cinco
28 años de edad, domiciliado en el Cantón Samborondón,

CGZ

1



1 de tránsito por este cantón y ciudad de Guayaquil;
2 cuya personería legítima con la copia certificada del
3 nombramiento que acompaña para que sea agregada al final
4 de este instrumento como documento habilitante, y
5 quien declara además, que su nombramiento se encuentra
6 en plena vigencia. El compareciente declara que su
7 representada se encuentra ubicada en la calle
8 Sucre ochocientos treinta (830) y Lorenzo de
9 Garaicoa; teléfono número: cero cuatro dos tres dos
10 dos cero nueve cero (042322090); correo electrónico:
11 comunicacionesluiggi@alessa.com.ec y, **b)** La compañía
12 **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS**
13 **Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, debidamente
14 representada por su APODERADA ESPECIAL, la señora
15 **MARÍA EUGENIA OLMEDO TAMAYO**, quien declara ser
16 de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada, de
17 profesión Master, de treinta y cuatro años de edad,
18 domiciliada en este cantón y ciudad de Guayaquil; cuya
19 personería legítima con la copia certificada del Poder
20 Especial que se agrega como documento habilitante a este
21 instrumento público; la compareciente declara bajo
22 juramento que el mandato le fue legalmente conferido, no
23 ha sido modificado ni revocado a la presente fecha y que el
24 Poderdante se encuentra vivo y continúa en el ejercicio del
25 mismo. La compareciente declara que el Fideicomiso se
26 encuentra ubicado en la Avenida Rodrigo de Chávez s/n y
27 Avenida Juan Tanca Marengo, Edificio Corporativo dos,
28 oficina dos-cuatro, junto al Parque Empresarial Colón;


NOTARÍA 52
Dra. Luisa Lopez Obando



1 Teléfono: cero cuatro- tres siete dos dos cuatro cero cero
2 (04-3722400). Los comparecientes declaran ser mayores de
3 edad, hábiles en derecho para contratar y contraer
4 obligaciones, a quienes de conocer doy fe, en virtud de
5 haberme exhibido sus documentos de identificación y que
6 con su autorización han sido verificados en el Sistema
7 Nacional de Identificación Ciudadana del Registro Civil; y,
8 papeletas de votación; cuyas copias fotostáticas
9 debidamente certificadas, se agregan a esta escritura como
10 documentos habilitantes. Advertidos los comparecientes
11 por mí la Notaria de los efectos y resultados de esta
12 escritura, así como examinados que fueron en forma
13 aislada y separada de que comparecen al otorgamiento de
14 esta escritura sin coacción, amenazas, temor reverencial, ni
15 promesa o seducción, me piden que eleve a escritura
16 pública la siguiente minuta: **SEÑORA NOTARIA:** En su
17 registro de escrituras públicas, sírvase insertar ésta en que
18 consta el contrato de **CONSTITUCIÓN DE UN**
19 **FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN**, al
20 tenor de las siguientes cláusulas: **CLÁUSULA PRIMERA.-**
21 **COMPARECIENTES.-** Comparecen a celebrar la
22 presente escritura las siguientes partes: **UNO.UNO.-** La
23 compañía **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**
24 debidamente representada por el señor **JUAN XAVIER**
25 **SÁNCHEZ URQUIZO**, en su calidad de **GERENTE**,
26 según consta del documento adjunto al presente
27 instrumento. El compareciente es mayor de edad, de
28 nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casado,

HH



1 domiciliado en Samborondón. **UNO.DOS.-** La compañía
2 **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y**
3 **FIDEICOMISOS MERCANTILES,** debidamente
4 representada por la señora **MARÍA EUGENIA**
5 **OLMEDO TAMAYO,** en su calidad de **APODERADA**
6 **ESPECIAL,** como consta del documento que se adjunta
7 como habilitante. La compareciente es mayor de edad,
8 de nacionalidad ecuatoriana, de estado civil casada,
9 domiciliado en la ciudad de Guayaquil.- **CLÁUSULA**
10 **SEGUNDA.- SIGNIFICADOS.-** Para efectos de
11 interpretación del presente contrato se considerará: (I)
12 Que los títulos de las cláusulas se han puesto
13 simplemente para facilidad de lectura, mas no como
14 medio de interpretación; (II) Que la referencia al
15 singular incluye el plural y la referencia a un
16 género incluye a los otros; (III) Que las palabras o
17 frases definidas más adelante, tendrán los significados
18 que constan a continuación de cada una de
19 ellas: **DOS.UNO.- BENEFICIARIO(S):** Son los
20 **CONSTITUYENTES** en los términos y condiciones
21 estipulados en este contrato. **DOS.DOS.- CONTRATO**
22 **DE OPERACIÓN HOTELERA:** Es el contrato
23 celebrado entre el FIDEICOMISO y el OPERADOR
24 HOTELERO en el formato aprobado por la JUNTA DEL
25 FIDEICOMISO. En virtud de este contrato, el
26 OPERADOR HOTELERO asumirá la administración del
27 HOTEL, por cuenta del FIDEICOMISO. Esta
28 administración comprenderá entre otras actividades: (i)


NOTARÍA 52
Dra. Luisa Lopez Obando



1 El mantenimiento, cuidado del HOTEL y de todo el
2 mobiliario, equipamiento y dotación del mismo; (ii) La
3 promoción del HOTEL; (iii) La realización de todos los
4 pasos operativos vinculados a la operación hotelera; y,
5 (v) Llevar un registro contable adecuado de la
6 operación hotelera y administración que se le encarga,
7 de tal manera que todos los ingresos y egresos
8 originados en la operación hotelera correspondan
9 a los rubros y partidas aprobadas en el presupuesto
10 anual y puedan ser correcta y oportunamente registrados
11 en los libros del FIDEICOMISO. **DOS.TRES.-**
12 **CONSTITUYENTES:** Son el CONSTITUYENTE
13 INICIAL y los CONSTITUYENTES ADHERENTES.
14 **DOS.TRES.UNO- CONSTITUYENTE INICIAL:** Es la
15 compañía INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.
16 **DOS.TRES.DOS- CONSTITUYENTES ADHERENTES:**
17 Son las personas naturales o jurídicas aprobadas por la
18 JUNTA DEL FIDEICOMISO que lleguen a suscribir
19 CONVENIOS DE ADHESIÓN y que en tal virtud: (i) Se
20 adhieran y acepten, expresa e irrevocablemente, sin
21 reserva ni limitación alguna, todos y cada uno de los
22 términos y condiciones estipulados en el presente
23 FIDEICOMISO y en el CONVENIO DE ADHESION
24 correspondiente; y, (ii) Transfieran bienes al
25 FIDEICOMISO a título de fideicomiso mercantil
26 irrevocable y en los montos aprobados por la JUNTA
27 DEL FIDEICOMISO con el objeto de que sean
28 destinados irrevocablemente al cumplimiento del



[Handwritten mark]



1 objeto, finalidades e instrucciones del FIDEICOMISO.
2 Se aclara que el presente FIDEICOMISO no podrá
3 contar con más de cinco CONSTITUYENTES
4 ADHERENTES. **DOS.CUATRO.- CONVENIOS DE**
5 **ADHESION:** Es el documento a ser suscrito por la
6 FIDUCIARIA y un determinado CONSTITUYENTE
7 ADHERENTE, aprobado por la JUNTA DEL
8 FIDEICOMISO, a través del cual el referido
9 CONSTITUYENTE ADHERENTE: (i) Se adhiere y
10 acepta irrevocablemente todos los términos y
11 condiciones estipulados en el presente FIDEICOMISO y
12 en el CONVENIO DE ADHESION correspondiente; y,
13 (ii) Aporta bienes al FIDEICOMISO, a título de
14 fideicomiso mercantil irrevocable y en los montos
15 aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, con el
16 objeto de que sean destinados irrevocablemente al
17 cumplimiento del objeto, finalidades e instrucciones
18 del FIDEICOMISO. El CONVENIO DE ADHESION
19 tendrá el formato establecido por la JUNTA DEL
20 FIDEICOMISO. **DOS.CINCO.- CONSTRUCTOR:** Será
21 aquella persona natural o jurídica designada por la
22 JUNTA DEL FIDEICOMISO para ejecutar la
23 construcción del HOTEL en el INMUEBLE. El
24 CONSTRUCTOR será responsable de la construcción
25 del HOTEL y estará obligado a cumplir las funciones
26 que, en base a los parámetros y especificaciones
27 determinados por la JUNTA, sean estipulados en el
28 respectivo contrato de construcción a ser suscrito con



1 el FIDEICOMISO. Sin perjuicio de las estipulaciones
2 del contrato de construcción, el CONSTRUCTOR será
3 el único responsable de la calidad técnica de la
4 construcción del HOTEL. **DOS.SEIS.- DELEGADO:** Es
5 la persona natural que representa a un determinado
6 BENEFICIARIO con voz y voto en proporción a los
7 derechos fiduciarios que le corresponden al
8 respectivo BENEFICIARIO en el FIDEICOMISO. Cada
9 BENEFICIARIO acreditará por escrito a su respectivo
10 DELEGADO ante la FIDUCIARIA. **DOS.SIETE.- FASE**
11 **DE CONSTRUCCIÓN:** Es la fase que marca el inicio
12 de la ejecución del PROYECTO cuando se hayan
13 cumplido con los siguientes requisitos: (i) Se encuentre
14 inscrito en el correspondiente Registro de la Propiedad
15 la transferencia del INMUEBLE a favor del
16 FIDEICOMISO. (ii) Se haya obtenido los permisos
17 necesarios para iniciar la ejecución del correspondiente
18 PROYECTO esto es aquellos necesarios para iniciar la
19 FASE DE CONSTRUCCIÓN, y el FISCALIZADOR así
20 lo certifique a la FIDUCIARIA. (iii) Se haya suscrito el
21 contrato correspondiente con el GERENTE DE
22 PROYECTO y el FISCALIZADOR. (iv) La JUNTA DEL
23 FIDEICOMISO haya aprobado y entregado a la
24 FIDUCIARIA el presupuesto que incluye la
25 construcción, el equipamiento y dotación del HOTEL y
26 la operación inicial del mismo, cronograma y flujo de
27 caja del PROYECTO, previamente revisados y
28 aprobados por el FISCALIZADOR y GERENTE DE

HA



1 PROYECTO; (v) Se hayan elaborado los planos,
2 diagramas, estudios, diseños, cálculos, memorias, etc.
3 necesarios para la ejecución del PROYECTO y que los
4 mismos hayan sido entregados en copias a la
5 FIDUCIARIA, previa revisión y aprobación del
6 FISCALIZADOR. (vi) Cuando el FIDEICOMISO cuente
7 con los flujos en efectivo suficientes para terminar la
8 construcción, equipamiento y dotación del HOTEL de
9 acuerdo al presupuesto, cronograma y flujo de caja
10 aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, los
11 mismos que pueden ser provenientes de aportes de los
12 CONSTITUYENTES y/o línea de crédito aprobada por
13 la Corporación Financiera Nacional u otra entidad
14 financiera lo cual será acreditado con la comunicación
15 escrita respectiva certificando el monto aprobado de la
16 línea de crédito. La responsabilidad de cumplir con los
17 requisitos para que la FIDUCIARIA declare el inicio de
18 la FASE DE CONSTRUCCIÓN es del CONSTITUYENTE
19 INICIAL con cargo a los recursos que se hallen en el
20 FIDEICOMISO o que sean provistos por dicho
21 CONSTITUYENTE INICIAL. **DOS.OCHO.- FASE DE**
22 **OPERACIÓN:** Es la fase que marca el inicio de la
23 operación del HOTEL y el consecuente cumplimiento de
24 las instrucciones indicadas en el numeral siete punto
25 diez (7.10) de la cláusula séptima del presente contrato
26 de FIDEICOMISO. Esta fase arranca con la celebración
27 del Acta de Entrega - Recepción Definitiva de la
28 construcción y del equipamiento del HOTEL con el



1 GERENTE DE PROYECTO, el FISCALIZADOR,
2 CONSTRUCTOR y el OPERADOR HOTELERO
3 **DOS.NUEVE.- FIDEICOMISO:** Es el patrimonio
4 autónomo dotado de personalidad jurídica que se
5 constituye como consecuencia jurídica de la celebración
6 del presente contrato, el que es representado legalmente
7 por la FIDUCIARIA, y que para efectos de identificación
8 se le denominará "**FIDEICOMISO MAR HOTEL**
9 **PLAYAS**". **DOS.DIEZ.- FIDUCIARIA:** Es Fiducia S.A.
10 Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles,
11 quien asume la representación legal del FIDEICOMISO.
12 **DOS.ONCE.- FISCALIZADOR:** Será la persona natural
13 o jurídica elegida por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
14 El FISCALIZADOR será el responsable de la verificación
15 del cumplimiento técnico de la construcción del HOTEL
16 y estará obligado a cumplir las funciones que, en base a
17 los parámetros y especificaciones determinados por la
18 JUNTA DEL FIDEICOMISO, sean estipulados en el
19 respectivo contrato de fiscalización a ser suscrito
20 con el FIDEICOMISO. **DOS.DOCE.- GERENTE DE**
21 **PROYECTO:** Será la persona natural o jurídica designada
22 por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. El GERENTE DE
23 PROYECTO será el responsable de la coordinación
24 general del PROYECTO. Además, estará obligado a
25 cumplir las funciones que, en base a los parámetros y
26 especificaciones determinados por la JUNTA DEL
27 FIDEICOMISO, sean estipulados en el presente
28 instrumento y en el respectivo contrato de gerencia de



1 proyecto a ser suscrito con el FIDEICOMISO.
2 **DOS.TRECE.- HOTEL:** Es el Hotel que será construido
3 y equipado sobre el INMUEBLE, de acuerdo a las
4 especificaciones que sean aprobadas por la JUNTA DEL
5 FIDEICOMISO; y, que posteriormente será operado y
6 administrado a través del presente FIDEICOMISO.
7 **DOS.CATORCE.- INMUEBLE(S):** es lote o lotes de
8 terreno definido por la JUNTA DEL FIDEICOMISO,
9 donde se construirá el HOTEL. **DOS.QUINCE.- JUNTA**
10 **DEL FIDEICOMISO o JUNTA:** Es el órgano colegiado
11 del FIDEICOMISO que, dentro de los parámetros que
12 imponen el objeto del FIDEICOMISO y las instrucciones
13 fiduciarias, tendrá las facultades genéricas y específicas
14 establecidas en el presente instrumento. **DOS.DIECISÉIS.-**
15 **OPERADOR HOTELERO:** El OPERADOR HOTELERO
16 tendrá a su cargo, por cuenta del FIDEICOMISO, la
17 administración y operación profesional y especializada
18 del HOTEL conforme el contrato que suscribirá con el
19 FIDEICOMISO. El OPERADOR HOTELERO o sus sustitutos
20 serán designados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
21 **DOS.DIECSIETE.- PROYECTO HOTELERO o**
22 **PROYECTO:** Es el desarrollo, construcción, equipamiento y
23 dotación del HOTEL de acuerdo a las especificaciones
24 que sean aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.-
25 **CLÁUSULA TERCERA: FIDEICOMISO MERCANTIL**
26 **Y PATRIMONIO AUTÓNOMO.-** Con estos
27 antecedentes y por este medio se constituye el
28 fideicomiso mercantil irrevocable de administración



1 denominado "FIDEICOMISO MAR HOTEL PLAYAS" el
2 cual consiste en un patrimonio autónomo, separado e
3 independiente de aquel o aquellos de los
4 CONSTITUYENTES, de la FIDUCIARIA, de los
5 BENEFICIARIOS, o de terceros en general, así como de
6 todos los que correspondan a otros negocios fiduciarios
7 manejados por la FIDUCIARIA. El FIDEICOMISO
8 se encuentra integrado inicialmente por el dinero
9 transferido por los CONSTITUYENTES y
10 posteriormente estará integrado por todos los activos,
11 pasivos y contingentes que se transfieran al
12 FIDEICOMISO o se generen en virtud del cumplimiento
13 de su objeto. De conformidad a lo que dispone la Ley
14 de Mercado de Valores, los bienes del FIDEICOMISO
15 no pueden ser embargados ni sujetos a ninguna
16 medida precautelatoria o preventiva por los acreedores
17 de los CONSTITUYENTES, ni por los de los
18 BENEFICIARIOS, salvo pacto en contrario previsto en
19 el contrato. En ningún caso dichos bienes podrán ser
20 embargados ni objeto de medidas precautelatorias o
21 preventivas por los acreedores de la FIDUCIARIA.-
22 **CLÁUSULA CUARTA.- TRANSFERENCIA DE**
23 **DOMINIO.-** El CONSTITUYENTE INICIAL transfiere
24 en este acto al FIDEICOMISO, a título de fiducia
25 mercantil irrevocable, la suma de DOS MIL DÓLARES
26 DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA
27 (US\$2,000.00). Adicionalmente el CONSTITUYENTE
28 INICIAL se compromete a aportar los bienes que sean



HA



1 necesarios para la correcta ejecución del PROYECTO,
2 en especial el INMUEBLE. Los CONSTITUYENTES, de
3 ser necesario, se comprometen a aportar el monto de
4 recursos que se requiera para cubrir los gastos
5 preoperativos previo al inicio de la FASE DE
6 CONSTRUCCIÓN, así como el dinero suficiente para el
7 desarrollo y terminación del PROYECTO y para el
8 equipamiento y dotación del HOTEL y el cumplimiento
9 de las instrucciones fiduciarias, inclusive para el pago
10 de gastos e impuestos que se generen por la constitución
11 del FIDEICOMISO, cumplimiento de las instrucciones
12 fiduciarias y liquidación del FIDEICOMISO. Al efecto el
13 CONSTITUYENTE INICIAL se constituye, a través del
14 presente instrumento, y los CONSTITUYENTES
15 ADHERENTES, al momento de la celebración de los
16 respectivos CONVENIOS DE ADHESIÓN, en fiadores y
17 garantes solidarios del FIDEICOMISO, con el fin de
18 garantizar el pago de cualquier obligación, sea cual
19 fuere su naturaleza, de plazo pendiente o plazo
20 vencido, directa o indirecta, pasada, presente o futura,
21 que el FIDEICOMISO individual o conjuntamente haya
22 contraído o contraiga en el futuro a favor de cualquier
23 tercero para el desarrollo de la construcción y
24 equipamiento del HOTEL. En tal sentido, el
25 CONSTITUYENTE INICIAL y los CONSTITUYENTE
26 ADHERENTES, de ser el caso, renuncian a los
27 beneficios de domicilio, orden o excusión y división de
28 bienes. Los CONSTITUYENTES se obligan al





1 saneamiento de Ley de los bienes transferidos por cada
2 uno de ellos, y responderán frente a la FIDUCIARIA
3 y/o terceros por la titularidad del dominio y posesión
4 de los mismos, por lo cual, deberán indemnizar los
5 perjuicios que se llegaren a causar a la FIDUCIARIA,
6 FIDEICOMISO y/o a terceros. La transferencia a título
7 de fiducia mercantil, no es onerosa, ni gratuita, ya que
8 la misma no determina un provecho económico ni para
9 los CONSTITUYENTES, ni para la FIDUCIARIA, ni
10 para el FIDEICOMISO, y se da como medio necesario
11 para que la FIDUCIARIA pueda cumplir con el objeto
12 del presente contrato. Consecuentemente, la
13 transferencia a título de fiducia mercantil, está exenta
14 de todo tipo de impuestos, tasas y contribuciones ya
15 que no constituye hecho generador para el nacimiento
16 de obligaciones tributarias, ni de impuestos indirectos
17 previstos en las leyes que gravan las transferencias
18 gratuitas u onerosas. Por lo explicado precedentemente,
19 en la transferencia a título fiduciario NO EXISTE
20 PRECIO a convenirse ni tampoco responde tal
21 transferencia o restitución a donación alguna por parte
22 de los CONSTITUYENTES y en tal virtud se halla
23 exenta del pago de tributos conforme lo señala la Ley. La
24 FIDUCIARIA acepta la transferencia de los referidos
25 bienes, como aporte de los CONSTITUYENTES al
26 FIDEICOMISO, a título de fiducia mercantil irrevocable y
27 declara que en virtud de la naturaleza de su gestión, sus
28 obligaciones se hallan limitadas exclusivamente al

[Handwritten signature]



1 cumplimiento de las instrucciones impartidas en este
2 contrato, que las partes declaran conocer a cabalidad,
3 por lo que de ninguna manera garantiza los resultados
4 esperados del mismo. La transferencia de los referidos
5 bienes, no implica la cesión a la FIDUCIARIA de
6 ninguna de las obligaciones propias de los
7 CONSTITUYENTES, ni de las obligaciones tributarias,
8 civiles, laborales o de cualquier otra índole propias de
9 su giro de negocio.- CLÁUSULA QUINTA.-
10 **DECLARACIONES.-** Los CONSTITUYENTES declaran
11 bajo juramento que: **CINCO.UNO.** No se hallan
12 incurso en ninguna de las prohibiciones determinadas
13 en la Ley de Mercado de Valores y demás normas
14 aplicables; **CINCO.DOS.-** Que los bienes que
15 transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO son
16 de su exclusiva propiedad, sobre los cuales tienen
17 absoluta capacidad de disposición, sin que exista
18 impedimento alguno para aportarlos a título de fiducia
19 mercantil irrevocable; que los han habido u obtenido
20 con dinero de su propio peculio; que no existe
21 impedimento alguno para su enajenación; que son
22 bienes de los que pueden disponer libremente de
23 acuerdo a la Ley; **CINCO.TRES.** Que sobre los bienes
24 que transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO,
25 no pesa ningún gravamen, ni prohibición de enajenar,
26 ni se encuentran afectados por juicios, embargos,
27 acciones rescisorias, reivindicatorias, posesorias o de
28 petición de herencia, obligándose conforme lo señala la



1 Ley al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios,
2 incluso después de liquidado este FIDEICOMISO, relevando
3 en forma expresa de tal obligación a la FIDUCIARIA y al
4 FIDEICOMISO y comprometiéndose en consecuencia a
5 transferir estos bienes libres de cualquier perturbación
6 que comprometa la ejecución del objeto del presente
7 contrato. Se deja constancia que en el evento de
8 aportar bienes con gravamen se dejará expresa constancia de
9 los mismos en los respectivos instrumentos de aporte. En
10 tal sentido, la FIDUCIARIA y el FIDEICOMISO quedan
11 relevados de la obligación de responder por evicción y
12 vicios redhibitorios al proceder a la enajenación o
13 transferencia de los bienes fideicomitidos, correspondiendo
14 tal obligación exclusivamente a los CONSTITUYENTES,
15 quienes desde ahora autorizan a la FIDUCIARIA para hacer
16 constar este compromiso en el instrumento público o
17 privado mediante el cual se transfieran los bienes
18 fideicomitidos; **CINCO.CUATRO.-** Que los bienes que
19 transfieren o lleguen a transferir al FIDEICOMISO tienen
20 un origen lícito y legítimo, y en especial declaran que no
21 provienen ni provendrán de ninguna actividad relacionada
22 con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o
23 tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas
24 o lavado de dinero o cualquier otra actividad ilegal o
25 ilícita, eximiendo a la FIDUCIARIA de la comprobación
26 de esta declaración, sin perjuicio de lo cual los
27 CONSTITUYENTES autorizan a la FIDUCIARIA para que
28 efectúe todas las indagaciones que razonablemente



1 considere oportuno realizar para comprobar el origen
2 de los bienes que se aportan o se aporten en el
3 futuro a título de fiducia mercantil. En caso que se inicien
4 investigaciones sobre los CONSTITUYENTES, relacionadas
5 con las actividades antes señaladas, o de producirse
6 transacciones inusuales o injustificadas, la FIDUCIARIA
7 podrá proporcionar a las autoridades competentes toda la
8 información que tenga sobre las mismas o que le sea
9 requerida. En tal sentido, los CONSTITUYENTES renuncian
10 a presentar en contra del FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA o
11 de sus funcionarios o empleados cualquier reclamo o acción
12 legal, judicial, extrajudicial, administrativa, civil, penal o
13 arbitral en la eventualidad de producirse tales hechos.
14 **CINCO.CINCO.-** Que el FIDEICOMISO no adolece de
15 causa u objeto ilícito y con su constitución no se
16 tiene conocimiento ni intención de irrogar perjuicios a sus
17 acreedores o terceros; **CINCO.SEIS.-** Que conocen
18 el contenido y alcance del FIDEICOMISO y las
19 obligaciones y responsabilidades que asumen a su firma.
20 **CINCO.SIETE.-** Adicionalmente los CONSTITUYENTES
21 autorizan expresamente a la FIDUCIARIA para que
22 obtenga de cualquier fuente de información, incluida la
23 Central de Riesgos o Burós de Información Crediticia,
24 sus referencias personales, sobre su comportamiento
25 crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de
26 ahorro, tarjetas de crédito, etc., y en general al
27 cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos
28 y datos personales. De igual forma, la FIDUCIARIA queda



1 expresamente autorizada para que pueda utilizar
2 transferir o entregar dicha información a autoridades
3 competentes, organismos de control, Burós de
4 Información Crediticia y otras instituciones o personas
5 jurídicas legal o reglamentariamente facultadas. Se
6 entenderá que los CONSTITUYENTES ADHERENTES
7 asumen estas declaraciones como realizadas por ellos
8 mismos, a la firma de los respectivos CONVENIOS DE
9 ADHESION, respecto de los bienes que transfieran al
10 FIDEICOMISO.- CLÁUSULA SEXTA.- OBJETO: El
11 objeto del presente FIDEICOMISO consiste en: a) La
12 administración de los recursos fideicomitidos de
13 acuerdo a las disposiciones establecidas en el presente
14 contrato y a aquellas decisiones adoptadas por la
15 JUNTA DEL FIDEICOMISO, según corresponda en
16 razón de lo establecido en las cláusulas aquí
17 contenidas, y, b) La prestación de Servicios de
18 Alojamiento prestado por Hoteles, hoteles de suites,
19 apart hoteles, complejos turísticos, hosterías. Esto es la
20 operación y administración del HOTEL de acuerdo a los
21 términos y condiciones establecidos en este contrato.
22 Para el cumplimiento del objeto la FIDUCIARIA, en su
23 calidad de representante legal del FIDEICOMISO,
24 cumplirá con las instrucciones irrevocables que constan
25 en el presente contrato.- CLÁUSULA SÉPTIMA.-
26 **INSTRUCCIONES FIDUCIARIAS:** La FIDUCIARIA,
27 en su calidad de representante legal del FIDEICOMISO,
28 deberá cumplir con las siguientes instrucciones fiduciarias:



1 **SIETE.UNO.-** Recibir y registrar contablemente como de
2 propiedad del FIDEICOMISO, el dinero y demás bienes
3 que transfieren los CONSTITUYENTES a la suscripción
4 del presente instrumento o en el futuro para el
5 desarrollo de su objeto, en especial el INMUEBLE.
6 Asimismo, registrará todos los activos, pasivos y
7 contingentes que se aporten al FIDEICOMISO o se
8 generen durante el desarrollo de su objeto.
9 **SIETE.DOS.-** Suscribir CONVENIOS DE ADHESION
10 con los CONSTITUYENTES ADHERENTES previamente
11 aceptados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, y recibir
12 de parte de los mismos los aportes de recursos, dentro
13 de los montos fijados por la JUNTA DEL
14 FIDEICOMISO, con el fin de destinarlos al objeto del
15 presente contrato. **SIETE.TRES.-** Suscribir con el
16 GERENTE DE PROYECTO y FISCALIZADOR los
17 respectivos contratos de Gerencia de Proyecto y
18 Fiscalización en los formatos aprobados por la JUNTA
19 DEL FIDEICOMISO previo al inicio de la FASE DE
20 CONSTRUCCIÓN. **SIETE.CUATRO.-** Suscribir el
21 contrato con la franquicia de la marca que defina la
22 JUNTA DEL FIDEICOMISO y en los términos y
23 condiciones que previamente instruya. **SIETE.CINCO.-**
24 Suscribir con el OPERADOR HOTELERO el respectivo
25 CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA, en el
26 formato aprobado por la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
27 El OPERADOR HOTELERO tendrá a su cargo, por
28 cuenta del FIDEICOMISO, la administración y



1 operación profesional y especializada del HOTEL. **EI**
2 CONTRATO DE OPERACIÓN HOTELERA incluirá el
3 otorgamiento por parte del FIDEICOMISO, o
4 contemplará el posterior otorgamiento por parte del
5 FIDEICOMISO por instrumento separado, de un Poder
6 Especial a favor del OPERADOR HOTELERO para que,
7 por cuenta del FIDEICOMISO, realice todas las
8 actividades necesarias para la administración y
9 operación del HOTEL. **SIETE.SEIS.-** Abrir las cuentas
10 corrientes o de ahorros que sean necesarias para la
11 adecuada administración de los recursos dinerarios del
12 FIDEICOMISO, en las instituciones financieras que
13 escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre y cuando
14 las mismas tengan una calificación de riesgo igual o
15 superior a AA para el caso de instituciones financieras
16 del país y A- para el caso de instituciones financieras
17 del exterior. **SIETE.SIETE.-** Invertir mientras el flujo
18 de caja lo permita, los recursos dinerarios del
19 FIDEICOMISO, en los fondos de inversión o en las
20 instituciones financieras y productos de inversión de
21 renta fija que escoja la JUNTA DEL FIDEICOMISO.
22 **SIETE.OCHO.-** Realizar los gastos preliminares de
23 acuerdo al presupuesto aprobado por la JUNTA DEL
24 FIDEICOMISO y asimismo suscribir todos los
25 documentos y ejecutar todos los actos que la JUNTA
26 DE FIDEICOMISO le instruya realizar respecto de los
27 bienes aportados al FIDEICOMISO. **SIETE.NUEVE.-**
28 Obtener los permisos necesarios para dar inicio a la

JH



1 FASE DE CONSTRUCCIÓN así como todos los que se
2 requieran durante la FASE DE OPERACIÓN de acuerdo
3 a las especificaciones aprobadas por la JUNTA DEL
4 FIDEICOMISO. Se deja constancia que será obligación
5 del GERENTE DE PROYECTO la realización de todos
6 los trámites y permisos que el PROYECTO requiera.
7 **SIETE.DIEZ.-** Cuando la FIDUCIARIA certifique el
8 cumplimiento de los requisitos para el inicio de la
9 FASE DE CONSTRUCCIÓN proceder a:
10 **SIETE.DIEZ.UNO.-** Contratar al CONSTRUCTOR y
11 demás profesionales, personal y proveedores de bienes
12 y servicios que se requieran para el desarrollo del
13 PROYECTO HOTELERO, que no hayan sido contratados
14 con anterioridad y que hubieren sido designados por la
15 JUNTA DEL FIDEICOMISO o por el GERENTE DE
16 PROYECTO de así haberlo autorizado la JUNTA DEL
17 FIDEICOMISO. La contratación de los profesionales y
18 personal para el desarrollo del PROYECTO HOTELERO
19 podrá, si así lo autoriza la JUNTA DEL FIDEICOMISO,
20 ser efectuada a través del GERENTE DE PROYECTO.
21 Los contratos que se celebren con tales profesionales,
22 personal y proveedores deberán ser aprobados por la
23 JUNTA DEL FIDEICOMISO o por el GERENTE DE
24 PROYECTO si la JUNTA DEL FIDEICOMISO así lo
25 autoriza. La JUNTA DEL FIDEICOMISO podrá eximir a
26 la FIDUCIARIA o al GERENTE DE PROYECTO de tal
27 requisito para ciertas contrataciones. **SIETE.DIEZ.DOS-**
28 Entregar, previo visto bueno del correspondiente



1 FISCALIZADOR y dentro del presupuesto y flujo de caja
2 aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, los
3 recursos necesarios para el pago de los costos directos
4 del PROYECTO; y, previo visto bueno del
5 correspondiente GERENTE DE PROYECTO, y dentro
6 del presupuesto y flujo de caja aprobados por la
7 JUNTA DEL FIDEICOMISO, los recursos necesarios
8 para el pago de los costos indirectos del PROYECTO y
9 los costos necesarios para el equipamiento y dotación
10 del HOTEL; siempre y cuando hubieren dentro del
11 FIDEICOMISO los fondos suficientes para hacerlo. En
12 caso de que no existan dentro de las cuentas del
13 FIDEICOMISO los recursos disponibles necesarios
14 para el desarrollo y terminación del PROYECTO
15 HOTELERO, los CONSTITUYENTES estarán obligados
16 a proveerlos en un plazo máximo de quince (15) días
17 calendario contados desde que la FIDUCIARIA le
18 hubiere requerido por escrito la entrega de los fondos.
19 Los CONSTITUYENTES harán tal entrega en calidad de
20 créditos o aportes a título fiduciario al FIDEICOMISO
21 en los términos y condiciones que establezca la JUNTA
22 DEL FIDEICOMISO. **SIETE.DIEZ.TRES.-** Si así lo
23 decide la JUNTA DEL FIDEICOMISO, contratar
24 directamente o a través del GERENTE DE PROYECTO
25 o CONSTRUCTOR, un seguro contra todo riesgo sobre
26 la construcción y materiales del PROYECTO y sobre
27 los enseres y bienes adquiridos para el equipamiento y
28 dotación del HOTEL, en las condiciones y con la

H



1 compañía de seguros que escoja la JUNTA DEL
2 FIDEICOMISO. El Beneficiario de la Póliza de Seguros
3 será el FIDEICOMISO. **SIETE.DIEZ.CUATRO-**
4 Verificar a través del FISCALIZADOR que los fondos
5 entregados por el FIDEICOMISO al GERENTE DE
6 PROYECTO o a los correspondientes profesionales
7 contratados para el desarrollo del PROYECTO
8 HOTELERO, han sido y están siendo debidamente
9 utilizados y han sido plenamente justificados con las
10 facturas, recibos o comprobantes originales. De existir
11 alguna observación o duda, respecto de la utilización
12 de tales fondos, tales circunstancias serán puestas a
13 consideración de la JUNTA DEL FIDEICOMISO para
14 que se resuelva lo conveniente. La FIDUCIARIA podrá
15 suspender la entrega de los fondos hasta que se subsane
16 la observación o duda surgida respecto de la utilización
17 de los fondos del PROYECTO. **SIETE.DIEZ.CINCO-**
18 Verificar a través del FISCALIZADOR que el
19 cronograma de obra y el presupuesto del PROYECTO
20 aprobados por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, estén
21 siendo cumplidos. De existir retrasos en el cronograma
22 de obra o en caso de que el presupuesto no esté siendo
23 cumplido, la FIDUCIARIA informará sobre estos aspectos
24 a la JUNTA DEL FIDEICOMISO para que ésta tome las
25 medidas que correspondan. **SIETE.DIEZ.SEIS-** Una vez
26 concluida la construcción del HOTEL y una vez
27 realizado el equipamiento y dotación del HOTEL,
28 proceder a recibir: (i) Del CONSTRUCTOR, un reporte



1 provisional sobre las labores de construcción del
2 HOTEL; (ii) Del GERENTE DE PROYECTO, un reporte
3 provisional sobre el equipamiento del HOTEL; (iii) Del
4 FISCALIZADOR, un informe que contenga su opinión
5 sobre los reportes presentados y las labores realizadas
6 por el CONSTRUCTOR en cuanto a la construcción, y
7 por el GERENTE DE PROYECTO en cuanto al
8 equipamiento, en ambos casos del HOTEL. Si el
9 informe del FISCALIZADOR es favorable respecto de
10 la construcción y equipamiento del HOTEL por parte
11 del CONSTRUCTOR y del GERENTE DE PROYECTO,
12 respectivamente, el FIDEICOMISO, representado por la
13 FIDUCIARIA, suscribirá un Acta de Entrega -
14 Recepción provisional de la construcción y del
15 equipamiento del HOTEL con el GERENTE DE
16 PROYECTO, el FISCALIZADOR y el CONSTRUCTOR,
17 en la cual también deberá participar el OPERADOR
18 HOTELERO para recibir la dotación del HOTEL, a
19 nombre del FIDEICOMISO. Si el informe del
20 FISCALIZADOR no fuere favorable, la FIDUCIARIA,
21 previo a la firma de las mencionada Acta de Entrega-
22 Recepción provisional, solicitará al CONSTRUCTOR
23 y/o al GERENTE DE PROYECTO, según corresponda,
24 que absuelvan y/o atiendan las observaciones
25 formuladas por el FISCALIZADOR. **SIETE.DIEZ.**
26 **SIETE.-** Una vez transcurridos seis (6) meses y en un
27 plazo no mayor de un año contado desde la fecha de
28 suscripción de las respectivas Actas de Entrega -

JA



1 Recepción Provisional del HOTEL referidas en el
2 numeral siete punto diez punto seis (7.10.6) de esta
3 misma cláusula, el FIDEICOMISO recibirá del
4 FISCALIZADOR, un informe definitivo que contenga su
5 opinión sobre el cumplimiento de los puntos que
6 quedaron pendientes de ser regularizados en la
7 mencionada Acta de Entrega - Recepción provisional de
8 la construcción y del equipamiento del HOTEL. Si el
9 informe definitivo del FISCALIZADOR es favorable
10 respecto el cumplimiento de los puntos que quedaron
11 pendientes de ser regularizados en Acta de Entrega -
12 Recepción provisional de la construcción y del
13 equipamiento del HOTEL referida en el numeral siete
14 punto diez punto seis (7.10.6) de esta misma cláusula,
15 el FIDEICOMISO, representado por la FIDUCIARIA,
16 suscribirá un Acta de Entrega - Recepción Definitiva
17 de la construcción y del equipamiento del HOTEL con
18 el GERENTE DE PROYECTO, el FISCALIZADOR, el
19 CONSTRUCTOR y el OPERADOR HOTELERO. Si el
20 informe del FISCALIZADOR no fuera favorable, la
21 FIDUCIARIA solicitará a los CONSTRUCTORES y/o al
22 GERENTE DE PROYECTO, según corresponda, para
23 que absuelvan y/o atiendan las observaciones
24 formuladas por el FISCALIZADOR. **SIETE.ONCE-** Una
25 vez que el FIDEICOMISO, representado por la
26 FIDUCIARIA, haya suscrito las respectiva Acta de
27 Entrega - Recepción Definitiva de la construcción y del
28 equipamiento del HOTEL referida en el numeral siete



1 punto diez punto siete (7.10.7) de esta misma cláusula
2 se da inicio a la FASE DE OPERACIÓN con lo cual la
3 FIDUCIARIA deberá cumplir con lo siguiente:
4 **SIETE.ONCE.UNO.-** Disponer que el OPERADOR
5 HOTELERO inicie la operación del HOTEL, misma que
6 deberá someterse a los parámetros que sean definidos
7 por la JUNTA DEL FIDEICOMISO. Esta operación
8 comprenderá, entre otras actividades: (i) El
9 mantenimiento, cuidado del HOTEL y de todo el
10 mobiliario, equipamiento y dotación del mismo; (ii) La
11 promoción del HOTEL y comercialización de todos sus
12 servicios; (iii) La realización de todos los pasos
13 operativos vinculados a la operación hotelera; y, (v)
14 Llevar un registro contable adecuado de la operación
15 hotelera y administración, de tal manera que todos los
16 ingresos y egresos originados en la operación hotelera
17 correspondan a los rubros y partidas aprobadas en el
18 presupuesto aprobado anualmente por la JUNTA DEL
19 FIDEICOMISO y puedan ser correcta y oportunamente
20 registrados en los libros del FIDEICOMISO.
21 **SIETE.ONCE.DOS.-** Contratar a todo el personal que
22 sea necesario para realizar la operación y
23 administración del HOTEL, de acuerdo a los términos,
24 condiciones y lineamientos que sean aprobados por la
25 JUNTA DEL FIDEICOMISO. **SIETE.ONCE.TRES.-**
26 Recibir y registrar contablemente como de propiedad
27 del FIDEICOMISO, los ingresos que se generen por
28 efectos de la operación del HOTEL, y destinar los

JA



1 mismos para cubrir todos los tributos, costos, gastos,
2 pasivos y provisiones necesarios para la adecuada
3 operación del HOTEL y administración y cumplimiento
4 de instrucciones fiduciarias del FIDEICOMISO. Se deja
5 expresa constancia que todos los ingresos que
6 genere el HOTEL: (i) serán de exclusiva y automática
7 propiedad del FIDEICOMISO; y, (ii) tan pronto se
8 generen, ingresarán al patrimonio del FIDEICOMISO.
9 Expresamente se aclara que ni los CONSTITUYENTES,
10 ni la FIDUCIARIA, ni el FIDEICOMISO, de manera
11 individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan
12 la generación de flujos producto de la operación del
13 HOTEL. **SIETE.ONCE.CUATRO.-** Renovar o contratar
14 una nueva póliza de seguro contra todo riesgo sobre el
15 HOTEL y su equipamiento y dotación, con cargo a los
16 recursos del FIDEICOMISO, con la compañía y
17 condiciones que sean aprobados por la JUNTA DEL
18 FIDEICOMISO. **SIETE.ONCE.CINCO.-** Recibir, con
19 periodicidad mensual, reportes de parte del OPERADOR
20 HOTELERO sobre el desenvolvimiento de las
21 actividades de operación y administración del HOTEL.
22 **SIETE.ONCE.SEIS.-** Administrar, enajenar los bienes
23 o derechos que sean de propiedad del FIDEICOMISO de
24 acuerdo a los términos e instrucciones que para el
25 efecto establezca la JUNTA DEL FIDEICOMISO,
26 siempre que esto no afecte ni atente el objeto y la
27 finalidad del FIDEICOMISO. **SIETE.ONCE.SIETE.-**
28 Otorgar poder especial a favor del OPERADOR



1 HOTELERO y en los términos y condiciones que sean
2 aprobados por la JUNTA DE FIDEICOMISO, a fin de
3 facilitar la adecuada operación del HOTEL
4 **SIETE.ONCE.OCHO.-** En caso de incumplimiento de
5 las obligaciones asumidas por el OPERADOR
6 HOTELERO, o en cualquier otro caso, la JUNTA DE
7 FIDEICOMISO podrá resolver sobre la terminación de
8 su contrato y designar el nuevo OPERADOR
9 HOTELERO, conforme lo señalado en la cláusula
10 décima cuarta del FIDEICOMISO, en cuyo caso la
11 FIDUCIARIA procederá con la suscripción del nuevo
12 contrato aprobado. **SIETE.ONCE.NUEVE.-** Ejecutar las
13 decisiones que adopte periódicamente la JUNTA DE
14 FIDEICOMISO en cuanto al destino de los resultados
15 anuales derivados de la operación del HOTEL, así como
16 al destino de los remanentes anuales del
17 FIDEICOMISO, siempre que con tales decisiones no se
18 afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del
19 FIDEICOMISO. El monto de los resultados y
20 remanentes anuales serán aprobados por la JUNTA DEL
21 FIDEICOMISO y se obtendrán de restar de los flujos
22 anuales de la operación, todos los tributos, costos,
23 gastos, pasivos, egresos anuales generados por la
24 administración y operación del HOTEL y administración
25 y cumplimiento de instrucciones fiduciarias del
26 FIDEICOMISO, así como las provisiones que sean
27 consideradas como necesarias por la JUNTA DEL
28 FIDEICOMISO para la adecuada operación,

HA



1 de recursos por parte de los CONSTITUYENTES, el
2 FIDEICOMISO no tenga los suficientes recursos para la
3 conclusión de la construcción del HOTEL o para su
4 equipamiento y dotación y, por ende, que éste quede
5 inconcluso; **OCHO.DOS.-** Que el HOTEL sufra de
6 fallas o defectos de diseño o construcción;
7 **OCHO.TRES.-** Que el GERENTE DE PROYECTO y el
8 resto de profesionales contratados para el desarrollo
9 del PROYECTO y equipamiento y dotación del HOTEL,
10 incumpla las obligaciones asumidas en los contratos
11 que celebraron, sin perjuicio de que la FIDUCIARIA
12 ejerza las acciones legales que correspondan en caso de
13 incumplimiento; **OCHO.CUATRO.-** Que no se obtengan
14 las aprobaciones municipales u otras necesarias para el
15 desarrollo del PROYECTO o que las mismas sean
16 revocadas, anuladas o dejadas sin efecto por cualquier
17 razón o circunstancia. Al efecto se deja expresa
18 constancia que será de exclusiva responsabilidad de los
19 CONSTITUYENTES cubrir cualquier daño o perjuicio
20 que se ocasione por estos hechos; **OCHO.CINCO.-** Que
21 los CONSTITUYENTES ADHERENTES no cumplan con
22 las obligaciones que asumirán a la firma de los
23 CONVENIOS DE ADHESIÓN que los vincularon al
24 FIDEICOMISO; **OCHO.SEIS.-** Que se produzcan daños
25 o perjuicios para los CONSTITUYENTES o terceros,
26 por el cumplimiento oportuno y cabal de las
27 instrucciones del presente FIDEICOMISO o de las
28 impartidas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, siempre



1 y cuando dichos daños y perjuicios no hayan sido
2 causados por culpa, negligencia o dolo de la
3 FIDUCIARIA; **OCHO.SIETE.-** Que el GERENTE DE
4 PROYECTO no consiga obtener los requisitos para
5 iniciar la FASE DE CONSTRUCCIÓN y que por ende el
6 HOTEL no se desarrolle; **OCHO.OCHO.-** Que por falta
7 de recursos no se paguen los impuestos que gravan a
8 los activos del FIDEICOMISO, o tasas por servicios
9 públicos o cuotas de condominio y que por dicha razón
10 éstos sean objeto de embargo y remate. En este caso la
11 FIDUCIARIA deberá notificar oportunamente a los
12 CONSTITUYENTES, siempre y cuando la FIDUCIARIA
13 hubiera sido legalmente notificada con tales medidas;
14 **OCHO.NUEVE.-** En los demás casos en los que la
15 FIDUCIARIA no tiene ninguna injerencia, participación ni
16 control, por no ser parte de las obligaciones que
17 asume por el presente contrato.- **CLÁUSULA NOVENA:**
18 **OBLIGACIONES DE LOS CONSTITUYENTES Y**
19 **BENEFICIARIOS.-** Son obligaciones de los
20 CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS: **NUEVE.UNO.-**
21 Proteger al FIDEICOMISO y a la FIDUCIARIA, sus
22 representantes, funcionarios o empleados contra toda
23 demanda o acción que se intente contra éstos, con
24 ocasión o como consecuencia de la administración
25 fiduciaria de este FIDEICOMISO, salvo que éstas les
26 fueren imputables a su culpa o dolo. En consecuencia,
27 serán de cuenta y cargo del FIDEICOMISO o de los
28 CONSTITUYENTES, de no existir los recursos líquidos

HA



1 suficientes en el patrimonio autónomo del mismo, los
2 gastos judiciales, extrajudiciales y los honorarios de
3 los abogados inclusive, que sean necesarios para la
4 defensa del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA, sus
5 representantes, funcionarios o empleados, así como el
6 reembolso de todos los valores que deba erogar por
7 concepto de indemnizaciones a las que haya sido
8 condenada, salvo que tales indemnizaciones sean
9 imputables a su culpa o dolo. La FIDUCIARIA
10 informará a los CONSTITUYENTES, dentro de cuarenta
11 y ocho (48) horas máximo desde que entre en
12 conocimiento, sobre el inicio de las acciones en contra
13 del FIDEICOMISO o de la FIDUCIARIA, sus
14 representantes, funcionarios o empleados, los que
15 tendrán un plazo de cuarenta y ocho (48) horas para
16 sugerir a la FIDUCIARIA sobre los abogados a
17 contratar. Si en tal plazo la FIDUCIARIA no recibe tal
18 sugerencia, podrá contratar a los abogados que ella
19 privativamente escoja. Los CONSTITUYENTES deberán
20 proveer a la FIDUCIARIA los recursos necesarios para
21 tal efecto, dentro del plazo improrrogable de quince
22 (15) días calendario de haberse requerido los
23 mismos por parte de la FIDUCIARIA, de no hacerlo
24 la FIDUCIARIA podrá repetir contra los
25 CONSTITUYENTES o el FIDEICOMISO, los valores
26 pagados por ella con el máximo interés convencional
27 vigente a la fecha de desembolso; **NUEVE.DOS.-**
28 Notificar a la FIDUCIARIA, en forma inmediata, sobre



1 cualquier hecho que produzca cambios o variaciones en
2 las circunstancias o informaciones trascendentales que
3 rodean al objeto del FIDEICOMISO; **NUEVE.TRES.-**
4 Velar porque el HOTEL cumpla con todos los requisitos
5 y condiciones necesarias para su terminación, tal cual
6 fue diseñado; **NUEVE.CUATRO.-** Si durante la
7 construcción del HOTEL se determina que el
8 presupuesto de construcción aprobado por la JUNTA
9 DEL FIDEICOMISO es insuficiente debido a un
10 incremento en los costos de construcción del HOTEL o
11 al aparecimiento de rubros no presupuestados
12 originalmente pero indispensables para la terminación
13 de la construcción del HOTEL, o a cualquier otra
14 causa, a sola petición por escrito de la FIDUCIARIA,
15 sustentada en un informe del FISCALIZADOR, los
16 CONSTITUYENTES estarán obligados a aportar a favor
17 del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales
18 que permitan cubrir dicho desfase. De igual forma, si
19 durante el equipamiento del HOTEL se determina que el
20 presupuesto de equipamiento y dotación aprobado por
21 la JUNTA DEL FIDEICOMISO es insuficiente debido a
22 un incremento en los costos de equipamiento del
23 HOTEL o al aparecimiento de rubros no presupuestados
24 originalmente pero indispensables para equipar
25 totalmente del HOTEL, o a cualquier otra causa, a sola
26 petición por escrito de la FIDUCIARIA sustentada en
27 informes del GERENTE DE PROYECTO, los
28 CONSTITUYENTES estarán obligados a aportar a favor

HA



1 del FIDEICOMISO, recursos en efectivo adicionales
2 que permitan cubrir dicho desfase. Al efecto los
3 CONSTITUYENTES se constituyen, a través del
4 presente instrumento, en fiadores y garantes solidarios
5 del FIDEICOMISO, con el fin de garantizar el pago de
6 cualquier obligación, sea cual fuere su naturaleza, de
7 plazo pendiente o plazo vencido, directa o indirecta,
8 pasada, presente o futura, que el FIDEICOMISO
9 individual o conjuntamente haya contraído o contraiga
10 en el futuro a favor de cualquier tercero para el
11 desarrollo de la construcción y equipamiento del
12 HOTEL. En tal sentido, los CONSTITUYENTES
13 renuncian a los beneficios de domicilio, orden o
14 excusión y división de bienes. **NUEVE.CINCO.-**
15 Adicionalmente, en caso de que faltaren recursos en el
16 FIDEICOMISO para el pago de tributos que graven al
17 FIDEICOMISO o a los activos del mismo, cuotas de
18 condominio y en general para todas cubrir todos los
19 costos, gastos, honorarios y tributos que demanden la
20 constitución, administración, cumplimiento de
21 instrucciones y liquidación del FIDEICOMISO,
22 corresponderá a los CONSTITUYENTES la obligación
23 de proveer al FIDEICOMISO de los recursos necesarios
24 para tales fines. La FIDUCIARIA comunicará a los
25 CONSTITUYENTES de la falta de recursos, quienes
26 deberán proveerlos en el plazo máximo de quince (15)
27 días calendario. Al efecto, los CONSTITUYENTES se
28 constituyen en garantes solidarios del FIDEICOMISO



1 frente a los acreedores de este último por todas las
2 obligaciones del FIDEICOMISO. En caso de no
3 proveerse de estos recursos, la FIDUCIARIA no se
4 hallará obligada a realizar gestión alguna y no será
5 responsable de los daños o perjuicios que lleguen a
6 causarse por tal motivo. **NUEVE.SEIS.-** Obtener todas
7 las autorizaciones necesarias para el desarrollo y
8 terminación del HOTEL. **NUEVE.SIETE.-** Prestar a la
9 FIDUCIARIA toda la colaboración que fuera necesaria
10 para el cabal cumplimiento de las instrucciones
11 impartidas en virtud del presente contrato.
12 **NUEVE.OCHO.-** Pagar a la FIDUCIARIA los
13 honorarios pactados en este instrumento en el caso de
14 que no existan los recursos suficientes en el patrimonio
15 autónomo del FIDEICOMISO para este efecto.
16 **NUEVE.NUEVE.-** Notificar a la FIDUCIARIA de
17 cualquier cambio que se produjere en lo relativo a la
18 dirección y más datos necesarios para comunicaciones.
19 **NUEVE.DIEZ.-** Los CONSTITUYENTES deberán
20 entregar toda la documentación e información que la
21 FIDUCIARIA requiera con el fin de cumplir con: (i)
22 Las normas y procedimientos contra el lavado de
23 activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos;
24 (ii) Las normas y procedimientos para la
25 implementación del estándar común de intercambio
26 automático de información derivado de la adhesión del
27 Ecuador al Foro Global sobre Transparencia e
28 Intercambio de Información para Fines Fiscales y la

HA



1. presentación del Anexo de Cuentas Financiera de No
2 Residentes aprobado por el Servicio de Rentas Internas;
3 (iii) Las normas y procedimientos establecidos para
4 cumplir con el acuerdo suscrito por la FIDUCIARIA
5 con el gobierno de Estados Unidos de América en
6 virtud de la Foreign Account Tax Compliance Act -
7 FATCA (Ley de cumplimiento tributario de cuentas
8 extranjeras); (iv) Las exigencias de cualquier autoridad
9 competente o las disposiciones legales o reglamentarias
10 pertinentes. De tratarse de una persona jurídica, cada
11 CONSTITUYENTE se halla obligado además a entregar
12 toda la información y documentación que se requiera
13 para determinar la identidad y domicilio de los socios,
14 acreedores o partícipes de la misma y los de todos
15 éstos, hasta identificar con claridad a la última persona
16 natural de dicha cadena. Adicionalmente cada
17 CONSTITUYENTE autoriza expresamente a FIDUCIA
18 para que obtenga de cualquier fuente de información,
19 pública o privada, sus referencias personales, sobre su
20 comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas
21 corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc., y en
22 general al cumplimiento de sus obligaciones y demás
23 activos, pasivos y datos personales. Al efecto, cada
24 CONSTITUYENTE autoriza y consiente expresa e
25 irrevocablemente la recopilación y uso de sus datos
26 personales e información por parte de la FIDUCIARIA.
27 De igual forma, FIDUCIA queda expresamente
28 autorizada por el CONSTITUYENTE para utilizar,



1 transferir o entregar dicha información a autoridades
2 competentes, organismos de control, burós de
3 información crediticia y otras instituciones o personas
4 jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así
5 como para suscribir cualquier documento mediante el
6 cual se levante el sigilo respecto de dicha información
7 y/o mediante el cual se revele cualquier información
8 respecto del CONSTITUYENTE a las instituciones
9 financieras que lo solicitaren, y en general, para
10 realizar cualquier actuación o retención a la que hubiere
11 lugar en cumplimiento de la Foreign Account Tax
12 Compliance Act – FATCA (Ley de cumplimiento tributario
13 de cuentas extranjeras). El CONSTITUYENTE se
14 responsabiliza en forma directa frente a la FIDUCIARIA y
15 terceras personas respecto del contenido, veracidad y
16 legalidad de la información que llegue a proporcionar
17 directamente o a través de cualquier otro medio. La
18 FIDUCIARIA realizará todos sus esfuerzos razonables
19 para proteger la información proporcionada por cada
20 CONSTITUYENTE. Cada CONSTITUYENTE conoce y
21 acepta que la entrega de dicha información será bajo su
22 propio riesgo y en tal sentido, libera a la FIDUCIARIA
23 de toda responsabilidad por cualquier pérdida o uso de
24 dicha información. **NUEVE.ONCE.-** Las demás
25 obligaciones establecidas en el presente FIDEICOMISO
26 y para el caso de los CONSTITUYENTES
27 ADHERENTES cumplir además con aquellos
28 compromisos adquiridos en sus respectivos CONVENIOS

JA



1 DE ADHESIÓN.- CLÁUSULA DÉCIMA: DERECHOS DE
2 **LOS CONSTITUYENTES Y BENEFICIARIOS.-** Son
3 derechos de los CONSTITUYENTES y BENEFICIARIOS:
4 **DIEZ.UNO.-** Conocer mensualmente los estados
5 financieros del FIDEICOMISO y demás informes del
6 PROYECTO. **DIEZ.DOS.-** Ejercer cualquier acción de
7 responsabilidad en contra de la FIDUCIARIA y/o sus
8 personeros por culpa o dolo en el ejercicio de su
9 función. **DIEZ.TRES.-** Recibir de la FIDUCIARIA la
10 rendición de cuentas del FIDEICOMISO con
11 periodicidad anual. Se aclara que la rendición de
12 cuentas podrá ser remitida físicamente o mediante
13 correo electrónico a la dirección constante en el
14 presente instrumento, o podrá ser publicada en el portal
15 electrónico de FIDUCIA; y, **DIEZ.CUATRO.-** Los demás
16 derechos establecidos en la Ley y en el presente
17 FIDEICOMISO.- CLÁUSULA UNDÉCIMA.- DERECHOS
18 **Y OBLIGACIONES DE LA FIDUCIARIA.-**
19 **ONCE.UNO.-** Son derechos de la FIDUCIARIA:
20 **ONCE.UNO.UNO.-** Percibir los honorarios señalados el
21 presente contrato. **ONCE.UNO.DOS.-** Vetar las
22 decisiones que tome la JUNTA DEL FIDEICOMISO que
23 vayan en contra del objeto del presente contrato de
24 FIDEICOMISO; **ONCE.UNO.TRES.-** Tener acceso a
25 cualquier documento, plano, contabilidad, informe,
26 acta, plan, libro de obra, estudios financieros, etc.,
27 vinculado al HOTEL; **ONCE.UNO.CUATRO.-** Realizar
28 cualquier acto y celebrar cualquier contrato necesario

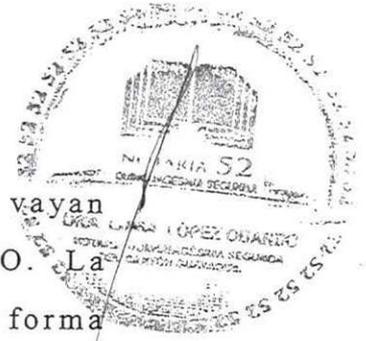


1 para el cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO y de
2 sus instrucciones fiduciarias y para defender el
3 FIDEICOMISO de cualquier acto que pueda causar daño
4 al PROYECTO HOTELERO o al propio FIDEICOMISO,
5 siempre y cuando existan recursos dentro del
6 FIDEICOMISO o los CONSTITUYENTES provean de
7 los recursos necesarios para tal efecto;
8 **ONCE.UNO.CINCO.-** Solicitar a la JUNTA DEL
9 FIDEICOMISO la decisión sobre temas que ponga en su
10 consideración; **ONCE.UNO.SEIS.-** Los demás
11 establecidos en la Ley y en el presente contrato.
12 **ONCE.DOS.-** Son obligaciones de la FIDUCIARIA:
13 **ONCE.DOS.UNO.-** Invertir, mientras el flujo de caja lo
14 permita, los recursos del FIDEICOMISO en las
15 instituciones y productos financieros señalados por la
16 JUNTA DEL FIDEICOMISO de conformidad con lo
17 dispuesto en la cláusula séptima de este contrato;
18 **ONCE.DOS.DOS.-** Administrar los bienes transferidos
19 al FIDEICOMISO en la forma y términos establecidos
20 en el presente contrato, para lo cual deberá llevar la
21 contabilidad del FIDEICOMISO de conformidad con las
22 normas de contabilidad de general aceptación;
23 **ONCE.DOS.TRES.-** Mantener los bienes del
24 FIDEICOMISO separados de los demás bienes de la
25 FIDUCIARIA y de los de otros fideicomisos que
26 administre; **ONCE.DOS.CUATRO.-** Rendir cuentas a
27 los BENEFICIARIOS, de forma anual, en los términos
28 constantes en la Ley de Mercado de Valores y sus

HA



1 Reglamentos y más normas vigentes; así como remitir
2 mensualmente a los BENEFICIARIOS los estados
3 financieros del FIDEICOMISO. La rendición de cuentas
4 podrá, a criterio de la FIDUCIARIA, ser remitida
5 físicamente o mediante correo electrónico a la
6 dirección constante en el presente instrumento, o podrá
7 ser publicada en su portal electrónico.
8 **ONCE.DOS.CINCO.-** En caso de que sea requerido por
9 las normas legales o reglamentarias pertinentes,
10 inscribir el presente FIDEICOMISO en el Catastro
11 Público de Mercado de Valores; **ONCE.DOS.SEIS.-**
12 Ejecutar todas las medidas conducentes a proteger al
13 FIDEICOMISO y sus bienes, a costo del
14 FIDEICOMISO; **ONCE.DOS.SIETE.-** Mantener un
15 archivo en custodia de toda la documentación
16 relacionada con su gestión, a disposición de los
17 BENEFICIARIOS; **ONCE.DOS.OCHO.-** Las demás
18 establecidas por la ley o este contrato.- **CLAÚSULA**
19 **DUODÉCIMA.- JUNTA DEL FIDEICOMISO.-** Para el
20 correcto desarrollo del presente contrato, las partes
21 acuerdan constituir un órgano colegiado denominado la
22 JUNTA DEL FIDEICOMISO consiste en la reunión de
23 los BENEFICIARIOS, aún cuando sólo se tratase de un
24 BENEFICIARIO. Los BENEFICIARIOS comparecerán
25 por sí mismos o a través de su respectivo DELEGADO.
26 Adicionalmente concurrirá a la JUNTA un delegado de
27 la FIDUCIARIA con voz pero sin voto. El delegado de
28 la FIDUCIARIA tendrá derecho a vetar las decisiones



1 de la JUNTA DEL FIDEICOMISO cuando estas vayan
2 en contra el objeto del presente FIDEICOMISO. La
3 JUNTA DEL FIDEICOMISO será presidida, en forma
4 permanente, por el CONSTITUYENTE INICIAL o quien
5 éste haya cedido sus derechos fiduciarios o través de su
6 respectivo DELEGADO. En caso de ausencia del
7 Presidente le reemplazará en la sesión la persona que
8 designe la JUNTA DEL FIDEICOMISO. El delegado de
9 la FIDUCIARIA será el Secretario de la JUNTA DEL
10 FIDEICOMISO. Dicho órgano tendrá como facultades
11 genéricas las siguientes: el establecimiento de las
12 políticas, programas y procedimientos para la
13 consecución de las finalidades del FIDEICOMISO; la
14 vigilancia de que los fines del FIDEICOMISO se
15 cumplan; el asesoramiento a la FIDUCIARIA en los
16 temas que ésta ponga en su consideración; y, el
17 análisis, debate y decisión sobre los problemas que se
18 puedan presentar en el desarrollo del negocio
19 fiduciario. La JUNTA DEL FIDEICOMISO se reunirá
20 una vez al mes, o con la periodicidad que la propia
21 JUNTA DEL FIDEICOMISO decida. Para las reuniones
22 periódicas no será necesaria convocatoria previa sino
23 únicamente la fijación del día y la hora en la que cada
24 mes o periodo se reunirá. Las reuniones no periódicas
25 serán convocadas por la FIDUCIARIA por iniciativa
26 propia y/o a pedido de cualquiera de los
27 BENEFICIARIOS que representen al menos el 50% de
28 los derechos fiduciarios en el FIDEICOMISO o sus

AM



1 respectivos DELEGADOS. La referida convocatoria se
2 hará con al menos tres días hábiles de anticipación a la
3 fecha señalada en la convocatoria, indicando además la
4 agenda a tratarse, la fecha, el día, la hora y el lugar
5 dónde se realizará. Para efectos del cómputo de los días
6 transcurridos no se tomará en cuenta el día de la
7 publicación ni el día fijado para la reunión. Podrá
8 reunirse también la JUNTA DEL FIDEICOMISO, sin
9 convocatoria previa, si a la reunión asisten todos los
10 BENEFICIARIOS o sus respectivos DELEGADOS y el
11 delegado de la FIDUCIARIA. Para que la JUNTA DEL
12 FIDEICOMISO pueda reunirse y decidir válidamente,
13 será necesaria la concurrencia de los BENEFICIARIOS
14 que representen al menos el cincuenta por ciento (50%)
15 de los derechos fiduciarios o sus respectivos
16 DELEGADOS y el representante de la FIDUCIARIA.
17 Para que puedan adoptarse decisiones válidas, se
18 requerirá del voto conforme y favorable de los
19 BENEFICIARIOS o sus respectivos DELEGADOS que
20 representen más del cincuenta por ciento (50%) de los
21 derechos fiduciarios de beneficiario representados y
22 concurrentes a la reunión. En caso de empate, el
23 Presidente de la JUNTA DEL FIDEICOMISO tendrá el
24 voto dirimente. Los temas tratados en las sesiones de la
25 JUNTA DE FIDEICOMISO, así como las
26 consideraciones efectuadas y las resoluciones
27 adoptadas, deberán ser recogidas en actas por parte del
28 Secretario de la misma, actas que deberán ser suscritas



1 por el Secretario y el Presidente. Estas actas servirán
2 de prueba plena de las deliberaciones realizadas y de
3 las decisiones tomadas. Las instrucciones que la
4 JUNTA DEL FIDEICOMISO emita a la FIDUCIARIA
5 constarán en el acta respectiva, sin embargo las mismas
6 se cumplirán desde que la JUNTA DEL FIDEICOMISO
7 las aprobó, para lo cual servirá de prueba plena las
8 grabaciones de las respectivas sesiones que realice la
9 FIDUCIARIA de considerarlo conveniente o necesario.
10 Cuando la FIDUCIARIA actué ajustándose a las
11 instrucciones o acuerdos tomados por la JUNTA DEL
12 FIDEICOMISO, quedará libre de toda responsabilidad.
13 La sede de la Junta será la ciudad de General Villamil
14 Playas, aunque las sesiones podrán también realizarse
15 de forma telemática, mediante cualquier plataforma
16 disponible para el efecto. Como facultades específicas,
17 además de las indicadas en el presente contrato de
18 FIDEICOMISO, la JUNTA DEL FIDEICOMISO deberá:
19 a) Aprobar el presupuesto general y sus ajustes, mismo
20 que incluirá la construcción, el equipamiento y
21 dotación del HOTEL y la operación inicial del mismo,
22 así como el cronograma y flujo mensual de caja, y
23 demás aspectos que digan relación con desembolsos que
24 deban hacer el FIDEICOMISO para el desarrollo
25 equipamiento y dotación del HOTEL; b) Aprobar los
26 textos de los contratos que el FIDEICOMISO vaya a
27 celebrar con el OPERADOR HOTELERO, GERENTE DE
28 PROYECTO, FISCALIZADOR, CONSTRUCTOR, y

AA



1 demás profesionales y personal que se vaya a contratar
2 para el desarrollo del PROYECTO HOTELERO y para el
3 equipamiento y dotación del HOTEL; o, autorizar al
4 GERENTE DE PROYECTO para que realice tales
5 aprobaciones; c) Tomar las decisiones técnicas,
6 económicas, legales, financieras y fijar las políticas
7 generales, necesarias para el desarrollo y la
8 culminación del PROYECTO HOTELERO; d) Tomar las
9 decisiones necesarias encaminadas a que el PROYECTO
10 obtenga todas las autorizaciones municipales y otras
11 que sean necesarias para su desarrollo y conclusión; e)
12 Revisar que el PROYECTO esté cumpliendo todas las
13 especificaciones técnicas contratadas para lo cual
14 requerirá la presentación de un informe por parte del
15 FISCALIZADOR para su conocimiento y aprobación; f)
16 De requerirse, legal o reglamentariamente, o en caso de
17 considerarlo conveniente autorizar la contratación de
18 auditoría externa para este FIDEICOMISO, escoger a la
19 auditora externa que realizará dichas labores a menos
20 que dicha auditora deba ser la misma auditora externa
21 de la FIDUCIARIA o de los demás negocios
22 administrados por ella, por así disponerlo las normas
23 legales o reglamentarias; g) Autorizar la contratación
24 de préstamos o créditos por parte del FIDEICOMISO a
25 fin de que el producto de los mismos sea destinado al
26 cumplimiento del objeto del FIDEICOMISO; y, de ser
27 necesario, el gravamen de los bienes del FIDEICOMISO
28 en garantía de tales préstamos o créditos; h) En caso de



1 incumplimiento de las obligaciones asumidas por el
2 OPERADOR HOTELERO, por el CONSTRUCTOR o
3 cualquier otro proveedor, resolver sobre: (i) La
4 terminación del contrato respectivo; y, (ii) Escoger el
5 reemplazo correspondiente, para que asuma su
6 función; i) Aprobar las cesiones de derechos fiduciarios
7 sobre el FIDEICOMISO, que pretendan celebrar los
8 BENEFICIARIOS del mismo, en forma previa a
9 perfeccionar cualquier cesión; j) Aprobar las reformas al
10 FIDEICOMISO de conformidad con lo estipulado en la
11 cláusula vigésima segunda del FIDEICOMISO; k)
12 Nombrar la fiduciaria sustituta, en caso de ser
13 necesario; y, l) Aprobar la enajenación o gravamen de
14 los bienes o derechos que sean de propiedad del
15 FIDEICOMISO, y fijar los lineamientos generales para
16 la administración de los mismos; m) A partir del inicio
17 de la FASE DE OPERACION, la JUNTA DEL
18 FIDEICOMISO se reunirá ordinariamente dentro de los
19 primeros ciento veinte (120) días calendario de cada
20 año, para conocer y resolver, de ser el caso, al menos,
21 sobre los siguientes puntos: (i) Informe del
22 OPERADOR HOTELERO; (ii) Estados Financieros y
23 Estados de Resultados del FIDEICOMISO; (iii) Informe
24 de la auditora externa, en caso de contar con la
25 auditoría externa; (iv) Informe de la FIDUCIARIA; y,
26 (v) La distribución de resultados y/o remanentes, de
27 existir dentro del FIDEICOMISO; n) En base a un
28 informe previo del OPERADOR HOTELERO, disponer



1 que se practiquen provisiones con cargo a los recursos
2 del FIDEICOMISO, a efectos de realizar compras,
3 reposiciones y/o refacciones de activos del HOTEL y de
4 sus locales; y, por ende, del FIDEICOMISO, que sean
5 necesarios y/o requeridos para su buen funcionamiento;
6 o) Una vez vencido el plazo máximo permitido por la
7 Ley de Mercado de Valores para la duración del
8 FIDEICOMISO, o producida una o más de las causales
9 de terminación del mismo estipuladas en este contrato,
10 resolver e instruir a la FIDUCIARIA respecto del
11 destino a dar a los activos, pasivos y patrimonio del
12 FIDEICOMISO, aclarándose que en esa resolución se
13 deberá respetar los derechos fiduciarios de cada
14 BENEFICIARIO; p) Ejercer todas las funciones y derechos
15 establecidos para la JUNTA DEL FIDEICOMISO en el
16 presente contrato de FIDEICOMISO.- CLÁUSULA
17 DÉCIMO TERCERA: DESEMBOLSOS A CARGO DEL
18 PATRIMONIO AUTÓNOMO.- Con los recursos que
19 integran el patrimonio autónomo, la FIDUCIARIA
20 efectuará los siguientes desembolsos, con la prelación
21 que a continuación se indica: **TRECE.UNO.**- Los
22 necesarios para el pago de tributos y demás gravámenes
23 en que incurra con ocasión de la constitución,
24 desarrollo del objeto y liquidación del FIDEICOMISO;
25 **TRECE.DOS.**- Los honorarios de la FIDUCIARIA;
26 **TRECE.TRES.**- Los honorarios y gastos en que haya de
27 incurrirse para la defensa de los intereses del
28 FIDEICOMISO cuando las circunstancias así lo exijan;



1 **TRECE.CUATRO.-** Los necesarios para cubrir los
2 costos directos e indirectos del **PROYECTO**
3 **HOTELERO** y demás que se relacionen con el
4 cumplimiento de las instrucciones fiduciarias. Los
5 pagos de que trata la presente cláusula sólo los hará la
6 **FIDUCIARIA** hasta el monto de recursos de que
7 disponga el patrimonio autónomo. De no existir
8 recursos en el patrimonio autónomo, serán los
9 **CONSTITUYENTES** quienes deberán proveerlos, sin
10 que la **FIDUCIARIA** esté obligada a proveer cantidad
11 de dinero alguna de sus propios recursos. En caso que
12 la **FIDUCIARIA** con su patrimonio tenga que incurrir
13 en pago de obligaciones de cualquier índole del
14 **FIDEICOMISO** o de sus **CONSTITUYENTES**,
15 especialmente tributarias, tendrá derecho de repetición
16 contra éstos. En el evento de que no se proporcionare a
17 la **FIDUCIARIA** los recursos suficientes para el
18 desarrollo y ejecución de este **FIDEICOMISO**, ésta no
19 se hallará obligada a realizar gestión alguna,
20 hallándose expresamente exonerada de cualquier
21 responsabilidad en tal sentido.- **CLÁUSULA DÉCIMA**
22 **CUARTA: ASPECTOS TRIBUTARIOS.-** Mientras la
23 legislación tributaria vigente en el país lo permita o no
24 lo prohíba, el presente **FIDEICOMISO** distribuirá, de
25 haberlos, los beneficios tributables a los
26 **BENEFICIARIOS**, debiendo éstos si constituyen sujetos
27 pasivos, declarar y pagar el respectivo impuesto a la
28 renta que corresponda. El **FIDEICOMISO** se limitará a

JA



1 presentar anualmente una declaración del impuesto a la
2 renta informativa, sin establecer impuesto causado. De
3 esto no ser legalmente posible, será el propio
4 FIDEICOMISO el que declare y pague el impuesto a la
5 renta, de ésta generarse y ser exigible. Respecto de
6 otras obligaciones tributarias, el FIDEICOMISO
7 cumplirá dichas obligaciones, según le corresponda. En
8 caso de no existir recursos en el FIDEICOMISO para el
9 pago de las obligaciones tributarias, corresponderá a los
10 BENEFICIARIOS la obligación de proveer al
11 FIDEICOMISO de los recursos necesarios para tal efecto,
12 de no hacerlo los BENEFICIARIOS se constituirán de
13 pleno derecho en fiadores y garantes solidarios del
14 FIDEICOMISO para el pago de tales tributos.- CLÁUSULA
15 DÉCIMO QUINTA: DURACIÓN.- El presente contrato
16 tendrá la duración que se requiera para el cumplimiento
17 del objeto del FIDEICOMISO, sin que pueda exceder de
18 ochenta años o del plazo máximo señalado en la ley.-
19 CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: CAUSALES DE
20 TERMINACIÓN DEL CONTRATO.- La FIDUCIARIA
21 podrá declarar agotado el objeto del FIDEICOMISO,
22 cuando se haya producido una cualquiera de las
23 siguientes causales, a fin de proceder inmediatamente
24 con las tareas de liquidación del FIDEICOMISO:
25 DIECISÉIS.UNO.- Por haberse cumplido con las
26 instrucciones fiduciarias de este contrato;
27 DIECISÉIS.DOS.- Por causas de caso fortuito o fuerza
28 mayor que impidan el cumplimiento de las



1 instrucciones fiduciarias; **DIECISÉIS.TRES** Por
2 incumplimiento de los CONSTITUYENTES de dotar al
3 patrimonio autónomo de los recursos necesarios para el
4 cumplimiento del objeto del presente contrato y que
5 ello impida el cumplimiento de las instrucciones
6 fiduciarias; **DIECISÉIS.CUATRO.-** Por sentencia
7 ejecutoriada o laudo arbitral que ordenen la
8 terminación del FIDEICOMISO por cualquier razón o
9 circunstancia; **DIECISÉIS.CINCO.-** Por decisión de la
10 JUNTA DE FIDEICOMISO; y, **DIECISÉIS.SEIS.-** Por
11 las demás causales previstas por la ley y que no se
12 opongan a la naturaleza del FIDEICOMISO Mercantil.-
13 **CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: CAUSALES DE**
14 **SUSTITUCIÓN DE LA FIDUCIARIA.-** Son causales de
15 sustitución de la FIDUCIARIA: **DIECISIETE.UNO.-**
16 Por incumplimiento de sus obligaciones como
17 fiduciaria, incumplimiento que deberá ser declarado en
18 el correspondiente laudo arbitral, conforme a lo
19 dispuesto en este contrato. **DIECISIETE.DOS.-** La
20 disolución de la FIDUCIARIA. **DIECISIETE.TRES.-**
21 Por solicitud de la FIDUCIARIA y aceptación de la
22 JUNTA DEL FIDEICOMISO; **DIECISIETE.CUATRO.-**
23 Las demás establecidas por la Ley de Mercado de Valores
24 y reglamentos pertinentes. **DIECISIETE.CINCO.-** Por
25 decisión de la JUNTA DE FIDEICOMISO; y, Producida una
26 o más de las causales de sustitución fiduciaria, la
27 JUNTA DEL FIDEICOMISO designará la fiduciaria
28 sustituta, la que asumirá, desde que se firme la

JA



1 escritura de sustitución, la representación legal del
2 FIDEICOMISO, debiendo entregar la FIDUCIARIA a la
3 que la sustituya, todos los bienes que conforman el
4 patrimonio autónomo, así como la contabilidad del
5 FIDEICOMISO con todos su respaldos, el libro de
6 registro de transferencia de derechos fiduciarios y
7 todos los demás documentos relacionados con el
8 HOTEL y el FIDEICOMISO.- **CLÁUSULA DÉCIMO**
9 **OCTAVA: RENUNCIA:** La FIDUCIARIA podrá
10 renunciar a su gestión cuando: **DIECIOCHO.UNO.-** Los
11 CONSTITUYENTES no transfieran al patrimonio autónomo
12 los recursos necesarios para la terminación del HOTEL,
13 cuando así lo haya solicitado la FIDUCIARIA;
14 **DIECIOCHO.DOS.-** Los CONSTITUYENTES o
15 BENEFICIARIOS no permita a los delegados de la
16 FIDUCIARIA, el acceso a los libros y documentos del
17 HOTEL, o impidan el acceso al mismo; **DIECIOCHO.**
18 **TRES.-** Los CONSTITUYENTES o BENEFICIARIOS
19 impidan de cualquier manera que la FIDUCIARIA
20 cumpla con el objeto del FIDEICOMISO o con sus
21 instrucciones fiduciarias. **DIECIOCHO.CUATRO.-** Las
22 demás establecidas en la Ley o reglamentos pertinentes;
23 En caso de renuncia de la FIDUCIARIA se estará a lo
24 dispuesto en la Ley de Mercado de Valores y sus
25 Reglamentos.- **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA:**
26 **PROCEDIMIENTO DE LIQUIDACIÓN DEL**
27 **FIDEICOMISO.-** En los casos de terminación del
28 contrato por cumplimiento del objeto o por cualquier