

Quito, 23 de abril de 2025

**Inversionista del FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01
Presente.-**

Estimado inversionista:

Por medio de la presente, ponemos a su consideración la nueva propuesta de reforma al reglamento interno del **FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01** (en adelante FONDO), la cual contiene las siguientes variaciones:

1. Se amplía el plazo de vigencia del FONDO por veinte (20) años adicionales. Es decir, el FONDO estará vigente hasta por treinta (30) años contados a partir del respectivo registro de inscripción del FONDO en el Catastro Público del Mercado de Valores.
2. Se modifican los requisitos para la contratación de las líneas de crédito del FONDO.
3. Se modifican las condiciones para la determinación del precio de venta de los inmuebles de propiedad del FONDO.

Para facilidad de lectura, los cambios constan contenidos en el texto íntegro del Reglamento Interno del FONDO que se adjunta.

Usted dispondrá de un término de trece días, contados desde la fecha de la presente notificación para realizar cualquier observación respecto del texto enviado. Vencido dicho plazo, se procederá con la celebración de la correspondiente escritura pública contentiva de la reforma al Reglamento Interno del FONDO. En caso de tener observaciones, por favor, hacémoslas llegar antes del término señalado a la siguiente dirección de correo electrónico: psuntaxi@fiducia.com.ec.

Atentamente,

**PEDRO
XAVIER ORTIZ
REINOSO**

Firmado digitalmente
por PEDRO XAVIER
ORTIZ REINOSO
Fecha: 2025.04.23
11:26:07 -05'00'

Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles

• **Quito - Negocios Fiduciarios**
(593 2) 294 7100
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 1

• **Quito - Fondos de Inversión**
(593 2) 380 9940
Av. 12 de Octubre y Luis Cordero
Edif. World Trade Center
Torre A, Piso 13

• **Guayaquil**
(593 4) 372 2400
Av. Rodrigo Chávez
Parque Empresarial Colón
Edif. Corporativo 2, Piso 4

• **Cuenca**
(593 7) 415 1200
Inés Salcedo y Federico Proaño
Edif. El Arupo
Planta Baja, Local 2

REGLAMENTO INTERNO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01

I. INFORMACIÓN GENERAL Y GLOSARIO DE TÉRMINOS

El presente documento contiene el REGLAMENTO Interno de un Fondo de Inversión Colectivo, a ser administrado por la compañía Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, la cual es una compañía inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores y autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para administrar fondos de inversión y representar fondos internacionales de inversión, como consta de la Resolución No. Q.IMV.2013.1042 de fecha 28 de febrero de 2013, y que de acuerdo a su objeto social, se dedica a la administración de negocios fiduciarios, tanto fideicomisos mercantiles como encargos fiduciarios; a actuar como agente de manejo de procesos de titularización; a administrar Fondos de Inversión; a representar Fondos Internacionales de Inversión y en general a realizar actos y contratos propios de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos Mercantiles; todo esto de conformidad con los términos del Libro II del Código Monetario y Financiero que contiene la Ley de Mercado de Valores y reglamentos vigentes sobre la materia.

Para efectos de interpretación del presente REGLAMENTO se considerará: **(i)** Que los títulos de los acápites se han puesto simplemente para facilidad de lectura, mas no como medio de interpretación; **(ii)** Que la referencia al singular incluye el plural y la referencia a un género incluye a todos los géneros; y, **(iii)** Que las palabras o frases definidas más adelante, tendrán los significados que constan a continuación de cada una de ellas:

- **ADMINISTRADOR:** Es la compañía ecuatoriana denominada Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, la cual se halla legalmente facultada para actuar como fiduciaria de negocios fiduciarios, tanto fideicomisos mercantiles como encargos fiduciarios; a actuar como agente de manejo de procesos de titularización; a administrar Fondos de Inversión; a representar Fondos Internacionales de Inversión y en general a realizar actos y contratos propios de las Administradoras de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.
- **AVALUADORES:** Son los peritos calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por la Superintendencia de Bancos, no relacionados con el ADMINISTRADOR y designados por el COMITÉ INMOBILIARIO, mismos que serán contratados por el FONDO para avaluar los INMUEBLES, previo a la firma de los contratos de promesa de compraventa o de compraventa a suscribirse, según fuera el caso.
- **ASAMBLEA:** Es el órgano del FONDO conformado por los INVERSIONISTAS, cuyas atribuciones constan determinadas el presente REGLAMENTO.
- **AUDITORA EXTERNA:** Es la compañía debidamente autorizada, que deberá analizar y auditar los estados financieros y cuentas del FONDO, de conformidad con lo estipulado en este REGLAMENTO y las normas legales correspondientes. La AUDITORA EXTERNA será designada y podrá ser reemplazada por el ADMINISTRADOR, de conformidad con las disposiciones legales aplicables sobre la materia.
- **CALIFICADORA DE RIESGOS:** Es la compañía debidamente autorizada, que realizará la calificación de riesgo de las CUOTAS del FONDO, debiendo emitir el informe de calificación inicial y los informes de actualización de calificación según la periodicidad determinada en la legislación pertinente. La CALIFICADORA DE RIESGOS será designada y podrá ser reemplazada por el ADMINISTRADOR, de conformidad con las disposiciones legales aplicables sobre la materia.
- **COMITÉ DE VIGILANCIA:** Es el organismo del FONDO cuya integración, obligaciones y atribuciones constan determinadas en el presente REGLAMENTO y en la Ley.

- **COMITÉ DE INVERSIONES:** Es órgano de administración nombrado por el ADMINISTRADOR de conformidad con la ley, que tiene por objeto la definición de políticas de inversión de los fondos de inversión y la supervisión directa del cumplimiento de sus disposiciones.
- **COMITÉ INMOBILIARIO:** Es el organismo técnico inmobiliario del FONDO compuesto por tres (3) personas de alta experiencia y reconocimiento en el mercado inmobiliario o de la construcción o de alta experiencia en materia económica y financiera, designados por el ADMINISTRADOR, cuyas atribuciones y responsabilidades constan determinadas en este REGLAMENTO.
- **CUOTAS o CUOTAS DE PARTICIPACIÓN:** Son los valores de oferta pública que serán emitidos por el FONDO y adquiridos por los INVERSIONISTAS. Las CUOTAS serán desmaterializadas y son libremente negociables de acuerdo a los términos previstos en la ley.
- **CUSTODIO o DEPÓSITO CENTRALIZADO:** Será el depósito centralizado de compensación y liquidación de valores designado por el ADMINISTRADOR y no vinculado al ADMINISTRADOR, que será responsable de: (i) Efectuar la desmaterialización de las CUOTAS emitidas por el FONDO, mediante su anotación en cuenta, y llevar el registro de las mismas y de sus titulares; (ii) Llevar a nombre del FONDO los registros de las transferencias de las CUOTAS; (iii) Prestar los servicios de custodia, para recibir del FONDO los títulos o documentos representativos de los valores en los que se inviertan los recursos del FONDO; y, (iv) Actuar como agente pagador de los beneficios netos distribuidos por el FONDO a los INVERSIONISTAS, si el ADMINISTRADOR así lo considera necesario. Para el caso del presente FONDO, el ADMINISTRADOR ha designado como custodio al Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A. El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de sustituir o nombrar otro CUSTODIO o DEPÓSITO CENTRALIZADO en el momento en el que lo creyera conveniente.
- **FASE INICIAL:** Es la etapa que inicia a la fecha de constitución del FONDO y se extenderá hasta cuando el ADMINISTRADOR declare el no cumplimiento o el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, de acuerdo a lo señalado en el presente REGLAMENTO, e incluirá adicionalmente las actividades a ejecutarse en caso de que el ADMINISTRADOR haya declarado que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, las mismas que constan descritas más adelante.
- **FASE DE OPERACIÓN:** Es la etapa del FONDO que inicia a la partir de la fecha en la que el ADMINISTRADOR hubiere declarado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, de ser el caso; y, se extenderá hasta la liquidación del FONDO.
- **FONDO:** Es el fondo colectivo de inversión denominado “FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01”, cuyo REGLAMENTO está contenido en el presente instrumento.
- **FONDOS COLECTIVOS:** Son aquellos que tienen como finalidad invertir en valores de proyectos productivos específicos, conforme la definición constante en el literal b) del artículo 76 de la Ley de Mercado de Valores constante en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero.
- **INMUEBLES:** Son las oficinas 1201; 1202; 1203; 1204; 1301; 1302; 1307; 1308; 1401; 1402; 1403; 1404; 1405; 1406; 1407; 1408; 601; 606; 607; 608; 905; 906; 1003; 1004; 1005 y 1006; los parqueaderos 68; 69; 70; 71; 72; 73; 74; 81; 82; 83; 84; 85; 86; 87; 88; 89; 90; 91; 92; 93; 94; 95; 96; 53; 54; 55; 56; 57; 58; 59; 75; 76; 77; 78; 79; 80; 1; 2; 3; 4; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 16; 17; 18; 19; 20; 21; 22; 23; 24; 25; 34; 35; 224; 225; 226; 227; 237; 238; 241; 242; 243; 244; 245; 246; 247; 144; 145; 146; 152; 153; 158; 159; 160; 179; 180; 166; 167; 168; 169; 170 y las bodegas B22; B23; B24; B25; B26; B7; B8; B9; B10; B11; B73; B79; B80; B34; B35; B36 ubicados en el Edificio Torre Seis, construido sobre el lote de terreno número uno, ubicado en la Av. Seis de Diciembre y Boussingault, Parroquia Benalcázar, de la ciudad de Quito, provincia de Pichincha, mismos que serán adquiridos por el FONDO, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO y aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES. Los referidos INMUEBLES se encuentran previamente arrendados y; en tal sentido, a la firma de las escrituras de compraventa de dichos INMUEBLES, el

FONDO deberá suscribir las cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento correspondientes.

Además de los anteriormente descritos, serán también considerados INMUEBLES los demás bienes inmuebles que lleguen a ser adquiridos por el FONDO, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO y aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES, los cuales deberán estar ubicados en el Ecuador, con fines empresariales o comerciales y deberán cumplir con las demás características y condiciones que señale el referido COMITÉ INMOBILIARIO. Dichos INMUEBLES, una vez adquiridos por el FONDO, serán arrendados por el mismo, según las instrucciones y especificaciones contenidas en el presente REGLAMENTO, de acuerdo a las especificaciones que para el efecto defina el COMITÉ INMOBILIARIO.

- **INVERSIONISTA(S) o CONSTITUYENTE(S):** Son las personas naturales o jurídicas que no tuvieren impedimento alguno para su inversión en el FONDO y que adquirieran CUOTAS DE PARTICIPACIÓN.
- **MONTO MAXIMO:** Es la suma de hasta un millón ochocientos sesenta mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1'860.000,00), que es el límite máximo que el FONDO podrá emitir en CUOTAS. El MONTO MAXIMO estará dividido, de llegar a colocarse en su totalidad, en mil ochocientos sesenta (1.860) CUOTAS DE PARTICIPACIÓN de un valor de colocación primaria de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000) cada una y de iguales características.
- **PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN:** Es el período de colocación primaria de la CUOTAS a través de oferta pública en el mercado de valores y corresponde al plazo comprendido entre la inscripción de las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, hasta que se haya colocado el MONTO MÁXIMO que el FONDO podrá emitir o hasta que se hubiere cumplido el PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN establecido en el presente REGLAMENTO y en la ley, lo que suceda primero.
- **PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN:** Es igual al plazo máximo de oferta pública de las CUOTAS fijado en la Ley y su correspondiente prórroga, en caso de existir.
- **PUNTO DE EQUILIBRIO:** Es el conjunto de condiciones estipuladas en el acápite X del presente instrumento.
- **PROSPECTO:** Es el prospecto de oferta pública de las CUOTAS que emitirá el FONDO, el cual contendrá la información requerida por las normas legales y reglamentarias aplicables.
- **RECURSOS LÍQUIDOS:** Serán aquellos recursos existentes en la caja del FONDO, menos todas las provisiones realizadas por costos, gastos, honorarios, tributos y pasivos contratados o incurridos por el FONDO.
- **REGLAMENTO:** Es el reglamento interno del FONDO, contenido en el presente instrumento.

II. DENOMINACIÓN

La denominación del fondo colectivo de inversión es "FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVO FIBRA ECU01", en adelante el FONDO, el cual constituye un patrimonio común y variable, independiente del ADMINISTRADOR y de otros fondos de inversión, constituido por los aportes que realicen los INVERSIONISTAS dentro de un proceso de oferta pública, correspondiendo la gestión del mismo al ADMINISTRADOR, quién actuará por cuenta y riesgo de sus INVERSIONISTAS.

El FONDO estará sometido a las normas que regulan los fondos colectivos de inversión, de conformidad con la Ley y reglamentos pertinentes.

III. OBJETO

El FONDO tiene como finalidad primordial invertir en la compra de bienes INMUEBLES que sean recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO y aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES, para su arriendo a personas jurídicas nacionales o extranjeras y que cuenten con las demás características mínimas determinadas por el COMITÉ INMOBILIARIO. El FONDO podrá también invertir sus excedentes de liquidez no destinada a adquirir INMUEBLES, de conformidad con lo estipulado en la POLITICA DE INVERSION señalada en este REGLAMENTO.

IV. INSTRUCCIONES

Teniendo en consideración las diferentes fases en las cuales se desarrollará el FONDO, las instrucciones que deberá cumplir el ADMINISTRADOR, son:

IV.1) FASE INICIAL:

- a) Designar y contratar, a precios de mercado, al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, los mismos que podrán ser reemplazados en cualquier momento por otros a ser determinados por el ADMINISTRADOR, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.
- b) Conformar, convocar y asistir a las reuniones del COMITÉ INMOBILIARIO.
- c) Conocer los INMUEBLES que serán recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO para su adquisición, previa aprobación del COMITÉ DE INVERSIONES.
- d) Contratar, a precios de mercado, a dos (2) peritos AVALUADORES designados por el COMITÉ INMOBILIARIO, con el fin de que los mismos realicen los avalúos necesarios previos a la suscripción de contratos de promesa de compraventa o compraventa de los INMUEBLES.
- e) Celebrar bajo los términos que el COMITÉ INMOBILIARIO recomiende y el COMITÉ DE INVERSIONES apruebe, contratos de promesa de compraventa sobre los INMUEBLES descritos en el glosario de términos constante en el acápite I del presente REGLAMENTO; y, sobre los demás INMUEBLES que el COMITÉ INMOBILIARIO recomiende y el COMITÉ DE INVERSIONES apruebe, a través de los cuales el FONDO se compromete a adquirirlos siempre y cuando se hubieren cumplido las condiciones a establecerse en dichos contratos, en el presente REGLAMENTO y en la ley. Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá comprar y posteriormente se comprará los INMUEBLES del Edificio Torre Seis descritos en el glosario de términos constante en este REGLAMENTO, será de \$6'500.000 (seis millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América); y, que el precio al que se prometerá comprar y posteriormente se comprará los demás INMUEBLES, no podrá en ningún caso ser mayor al valor comercial más bajo que constare en los avalúos a realizarse previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa. Se aclara además que los avalúos de los INMUEBLES a adquirirse deberán tener una vigencia máxima de ciento ochenta (180) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual el COMITÉ INMOBILIARIO resuelva recomendar la adquisición de tales INMUEBLES. Se aclara además que los contratos de promesa de compraventa que el FONDO suscriba según lo previsto en el presente literal, estarán sujetos a condición resolutoria, consistente en que el ADMINISTRADOR declare que no se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO dentro del plazo establecido en el presente REGLAMENTO, lo que significa que, en caso de no cumplirse el PUNTO DE EQUILIBRIO, por no cumplirse las condiciones previstas en este REGLAMENTO para el efecto, los referidos contratos de promesa de compraventa, se resolverán de pleno derecho, debiendo volver las cosas a su estado inicial.
- f) Emitir el PROSPECTO DE OFERTA PÚBLICA.

- g) Obtener la información y/o documentación que pudiera requerirse a efectos de lograr las autorizaciones correspondientes para la inscripción del FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, pudiendo contratar, a precios de mercado, a las personas que el ADMINISTRADOR considere necesarias para el efecto.
- h) Solicitar y obtener las autorizaciones que se requieran para inscribir el FONDO y las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores, en las Bolsas de Valores del Ecuador y en todos los demás registros que fueren requeridos; y, de ser necesario y legalmente factible, solicitar la prórroga del plazo de oferta pública de las CUOTAS.
- i) Designar y contratar, a precios de mercado, a una o varias casas de valores, a efectos de la colocación de las CUOTAS.
- j) Emitir las CUOTAS durante el PLAZO MAXIMO DE COLOCACIÓN hasta por el MONTO MÁXIMO, conforme las mismas se vayan colocando.
- k) Recibir el dinero que se genere por la colocación primaria de las CUOTAS.
- l) Realizar las inversiones que defina el COMITÉ DE INVERSIONES, mismas que para esta FASE INICIAL, solo podrán ser realizadas en depósitos en instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos con una calificación de riesgo AAA- o superior y demás valores de renta fija, crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo de, avalados por o garantizados por ellas, inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- m) De así decidirlo el COMITÉ DE INVERSIONES, realizar todas las gestiones necesarias para conseguir la aprobación de una línea de crédito a favor del FONDO, que cumpla con las condiciones financieras necesarias para atender los mejores intereses de los INVERSIONISTAS, que prevea al menos cuatro meses de gracia de amortización de capital a favor del FONDO desde la concesión del crédito correspondiente, por la suma de al menos cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$5'000.000,00), conducente a cubrir parcial o totalmente el precio de los INMUEBLES a ser adquiridos, crédito que no podrá ser contratado sino una vez cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO. Se aclara que las decisiones del COMITÉ DE INVERSIONES respecto de la referida línea irán encaminadas a precautelar que el servicio del crédito (capital más intereses) más los costos, gastos y pasivos del FONDO, pueda ser cubierto por el valor que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES.
- n) En caso de que el ADMINISTRADOR declare que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, se procederá de la siguiente manera:
 - i. El ADMINISTRADOR informará en tal sentido a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a las Bolsas de Valores, a los INVERSIONISTAS, al CALIFICADOR DE RIESGOS y a la AUDITORA EXTERNA.
 - ii. Quedarán sin efecto, de manera automática y de pleno derecho en virtud de la condición resolutoria pactada en los mismos, todos los contratos de promesa de compraventa sobre INMUEBLES suscritos por el FONDO, sin lugar a reclamo o penalidad alguna.
 - iii. Se declarará terminado el plazo del FONDO y el ADMINISTRADOR iniciará el proceso de liquidación del FONDO, de la siguiente manera: El ADMINISTRADOR asumirá todos los costos, gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FONDO. Además, se liquidarán todos los activos del FONDO y el producto de los mismos deberá ser restituido a los INVERSIONISTAS que

hubieren adquirido CUOTAS, de la siguiente manera: iii.1) El monto de capital aportado al FONDO a la adquisición de las CUOTAS será restituido a cada INVERSIONISTA en las CUOTAS adquiridas; iii.2) Los rendimientos obtenidos por el FONDO serán distribuidos en proporción a la participación de cada INVERSIONISTA en el capital del FONDO y a la fecha en la que cada INVERSIONISTA adquirió su CUOTA y realizó su respectivo aporte. Se aclara que de producirse este evento no habrá lugar al pago de penalidad o indemnización alguna a favor de los INVERSIONISTAS por parte del FONDO o de su ADMINISTRADOR. Expresamente se aclara que ni el ADMINISTRADOR, ni el FONDO, de manera individual, conjunta o solidaria, aseguran o garantizan la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO. Ni el ADMINISTRADOR ni el FONDO ofrecen, aseguran o garantizan beneficio, rentabilidad, resultado o retorno de clase alguna a los INVERSIONISTAS o a terceros, ni para los CUOTAS a ser colocadas.

- iv. El ADMINISTRADOR presentará una rendición de cuentas final de su gestión a los INVERSIONISTAS mediante una publicación en la página web del ADMINISTRADOR. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al de la publicación de la misma, por parte del respectivo INVERSIONISTA. Transcurrido el plazo señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Si los INVERSIONISTAS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, el ADMINISTRADOR deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en el presente literal, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FONDO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para que por sí solo realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá proceder a consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.

- o) En caso de que el ADMINISTRADOR declare que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, continuar con las tareas señaladas en la FASE DE OPERACION.

IV.2) FASE DE OPERACIÓN:

Una vez certificado el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, el ADMINISTRADOR procederá de la siguiente manera:

- a) Convocar a los INVERSIONISTAS a la primera ASAMBLEA de INVERSIONISTAS según el proceso señalado más adelante.
- b) Previa autorización del COMITÉ DE INVERSIONES, contratar préstamos o créditos por parte del FONDO, que cumplan con las condiciones financieras necesarias para atender los mejores

intereses de los INVERSIONISTAS, a fin de que el producto de los mismos sea destinado a pagar parcial o totalmente el precio de compra de INMUEBLES. Se aclara que las decisiones del COMITÉ DE INVERSIONES respecto de los referidos créditos irán encaminadas a precautelar que el servicio de dichos créditos (capital más intereses) más los costos, gastos y pasivos del FONDO, pueda ser cubierto por el valor que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES.

- c) Previa autorización de la ASAMBLEA, gravar uno o varios de los INMUEBLES u otros bienes de propiedad del FONDO en garantía de los préstamos o créditos que el FONDO llegare a contratar.
- d) Suscribir los contratos de compraventa de los INMUEBLES que el FONDO prometió comprar durante la FASE INICIAL, y pagar el precio total pactado por los mismos.
- e) De así decidirlo el COMITÉ DE INVERSIONES, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO, celebrar contratos de promesa de compraventa o de compraventa sobre otros INMUEBLES específicos, que se considere necesario adquirir para el FONDO. Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá comprar y posteriormente se comprará los INMUEBLES no podrá en ningún caso ser mayor al valor comercial más bajo que constare en dos (2) avalúos a realizarse por AVALUADORES designados por el COMITÉ INMOBILIARIO, previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa. Se aclara además que los avalúos de los INMUEBLES a adquirirse deberán tener una vigencia máxima de ciento ochenta (180) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual el COMITÉ INMOBILIARIO resuelva recomendar la adquisición de tales inmuebles. Se aclara que, de ser necesario, el FONDO podrá solicitar créditos adicionales para la adquisición de estos INMUEBLES, previa autorización del COMITÉ DE INVERSIONES, pudiendo además gravarlos de así autorizarlo la ASAMBLEA. Se aclara que las decisiones del COMITÉ DE INVERSIONES respecto de los referidos créditos irán encaminadas a precautelar que el servicio de dichos créditos (capital más intereses) más los costos, gastos y pasivos del FONDO, pueda ser cubierto por el valor que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES.
- f) Realizar los trámites de catastro municipal e inscripción en el Registro de la Propiedad de los contratos de compraventa de los INMUEBLES, a través de las personas que el FONDO contrate para el efecto.
- g) Mantener, custodiar y administrar los INMUEBLES a través de las personas designadas por el COMITÉ INMOBILIARIO y contratadas por el FONDO.
- h) A la suscripción de los contratos de compraventa de los INMUEBLES suscribir las correspondientes cesiones de derechos y obligaciones de los contratos de arrendamiento que existen sobre los INMUEBLES que forman parte del Edificio Torre Seis descritos en el glosario de términos del presente REGLAMENTO.
- i) Suscribir con las personas que defina el COMITÉ INMOBILIARIO, sendos contratos de arrendamiento sobre los demás INMUEBLES que el FONDO adquirirá, en los términos y condiciones que dicho COMITÉ INMOBILIARIO señale.
- j) Cobrar los cánones de arriendo fijados en los contratos de arrendamiento que el FONDO suscribirá según lo previsto en el presente REGLAMENTO, directamente o a través de las personas designadas por el COMITÉ INMOBILIARIO y contratadas por el FONDO.
- k) Asegurar que el FONDO cuente con una póliza de seguro contra todo riesgo relacionada a los INMUEBLES del FONDO, con cargo a los recursos del FONDO y por el valor comercial de los mismos. La compañía aseguradora será designada y podrá ser reemplazada por el ADMINISTRADOR.

- l) Pagar los tributos de los INMUEBLES o de cualquiera de los activos del FONDO, según corresponda, de acuerdo a la legislación vigente.
- m) En caso de así recomendarlo el COMITÉ INMOBILIARIO y así decidirlo el COMITÉ DE INVERSIONES, poner en venta uno o varios de los INMUEBLES de propiedad del FONDO, en los términos y condiciones que dicho COMITÉ INMOBILIARIO proponga y que sean debidamente aceptadas por el COMITÉ DE INVERSIONES, pudiendo celebrarse promesas de compraventa de ser necesario. Se aclara que, para efectos de aplicación del presente literal, el precio al que se prometerá vender y posteriormente se venderá los INMUEBLES no podrá ser menor al valor comercial más alto que constare en dos (2) avalúos a realizarse por AVALUADORES designados por el COMITÉ INMOBILIARIO, previo a la suscripción de los contratos de promesa de compraventa o compraventa. Se aclara además que los avalúos de los INMUEBLES a venderse deberán tener una vigencia máxima de ciento ochenta (180) días a contarse desde su realización hasta la fecha en la cual el COMITÉ INMOBILIARIO resuelva recomendar la venta de tales INMUEBLES. En caso de que el FONDO reciba una oferta cuyo precio sea menor al valor comercial más alto que constare en los dos (2) avalúos realizados por AVALUADORES designados, el COMITÉ INMOBILIARIO podrá recomendar la venta y el COMITÉ DE INVERSIONES podrá aceptarla, previa autorización de la ASAMBLEA. Se aclara que, en caso de haberse acordado la venta de uno o varios INMUEBLES, el FONDO tiene algún crédito vigente, para que el COMITÉ DE INVERSIONES decida respecto de la referida venta, deberá previamente asegurar que el monto que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES que quedarán en su titularidad, será suficiente para cubrir los dividendos pendientes de pago del mencionado crédito.
- n) Invertir los excedentes de liquidez del FONDO de conformidad con las normas previstas en el presente REGLAMENTO y las políticas de inversión y estructura de liquidez acordadas por el COMITÉ DE INVERSIONES.
- o) Ejecutar las decisiones que periódicamente adopte la ASAMBLEA, el COMITÉ DE VIGILANCIA y cualquier otro ente existente en el FONDO, siempre que no afecten ni atenten contra el objeto y la finalidad del mismo.
- p) De ser necesario reemplazar al CALIFICADOR DE RIESGOS, AUDITORA EXTERNA y CUSTODIO, de conformidad con lo permitido por la legislación vigente y aplicable sobre la materia, por otros a ser determinados por el ADMINISTRADOR, hallándose el FONDO facultado para suscribir los contratos correspondientes.
- q) Preparar toda la información requerida legalmente sobre el FONDO, los INMUEBLES, sus inversiones y las CUOTAS y ponerla a disposición de los INVERSIONISTAS, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; de las Bolsas de Valores; del CALIFICADOR DE RIESGOS; y, de la AUDITORA EXTERNA, en los términos constantes en este REGLAMENTO y en la ley.
- r) Una vez producida una o más de las causales de terminación del FONDO estipuladas en este instrumento, el ADMINISTRADOR, procederá a: (i) Declarar terminado el FONDO e iniciar el proceso de liquidación del mismo; (ii) Se procederá a liquidar todos los activos del FONDO y el producto de los mismos se destinará a cancelar todos los costos, gastos, honorarios y tributos que haya demandado o demande la constitución, administración, cumplimiento de instrucciones y liquidación del FONDO. En el caso de inversiones en INMUEBLES, los mismos serán liquidados de acuerdo a las definiciones que deberá aprobar la ASAMBLEA, previa recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO; (iii) El saldo resultante deberá ser distribuido entre los INVERSIONISTAS, en proporción a las CUOTAS que cada uno tenga dentro del FONDO; (iv) El ADMINISTRADOR presentará una rendición de cuentas final de su gestión a los INVERSIONISTAS mediante una publicación en la página web del ADMINISTRADOR. Dicha rendición final de cuentas se entenderá aprobada si no es objetada dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la publicación de la misma, por parte del respectivo INVERSIONISTA.

Transcurrido el plazo señalado y de no existir observaciones o salvedades a la rendición final de cuentas, el ADMINISTRADOR levantará un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del FONDO. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario del ADMINISTRADOR, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FONDO. Si los INVERSIONISTAS no estuvieren de acuerdo con las cuentas presentadas, el ADMINISTRADOR deberá hacer constar en el Acta de Liquidación todas las observaciones o salvedades que hubieren sido presentadas dentro del plazo mencionado en el presente literal, lo que no impedirá que la terminación y liquidación del FONDO se efectúe. Sin perjuicio de lo antes señalado, quien se sintiere afectado podrá recurrir a las instancias determinadas en este REGLAMENTO para la solución de conflictos. Se deja expresa constancia de que el ADMINISTRADOR se encuentra autorizado para, por sí solo, realizar todos los trámites necesarios y suscribir los documentos pertinentes a fin de perfeccionar las restituciones, la terminación y la liquidación del FONDO, pudiendo solicitar la inscripción o marginación en los registros públicos que corresponda. Para el efecto, esta cláusula deberá interpretarse como poder especial e instrucción irrevocable conferidas al ADMINISTRADOR. Se deja expresa constancia de que en caso de que el ADMINISTRADOR no pueda entregar el remanente del FONDO al INVERSIONISTA que corresponda, podrá proceder a consignar judicialmente el mismo ante cualquier juzgado del país a costo del respectivo INVERSIONISTA.

- s) Realizar todos los actos y suscribir todos los contratos necesarios para el cabal y oportuno cumplimiento de las instrucciones fiduciarias antes estipuladas, de tal manera que no sea la falta de instrucciones expresas, las que de alguna manera impidan el cumplimiento integral del objeto del presente FONDO. Se deja expresa constancia que el ADMINISTRADOR en representación del FONDO, podrá contratar créditos según la política de endeudamiento establecida en este REGLAMENTO INTERNO.

V. POLÍTICA DE INVERSIÓN Y POLÍTICA DE ENDEUDAMIENTO

La inversión antes señalada, así como el apalancamiento del FONDO se realizará dentro de los límites fijados en la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento General, las normas previstas en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y en el presente REGLAMENTO, en conformidad con las políticas de inversión y estructura de liquidez acordadas por el COMITÉ DE INVERSIONES.

Las inversiones que el FONDO realice en la compra de bienes INMUEBLES estarán delimitadas por las previsiones constantes en el presente REGLAMENTO y por las recomendaciones que realice el COMITÉ INMOBILIARIO, debidamente aprobadas por el COMITÉ DE INVERSIONES. Se aclara que las adquisiciones o enajenaciones de INMUEBLES que realice el FONDO, deberán sustentarse con dos (2) avalúos realizados por los AVALUADORES conforme a lo previsto en el presente REGLAMENTO.

Los términos y condiciones en las cuales el FONDO suscribirá contratos de arrendamiento sobre los INMUEBLES que sean de su propiedad, estarán definidas por las instrucciones que el ADMINISTRADOR reciba por parte del COMITÉ INMOBILIARIO.

Los excedentes de liquidez temporal que mantenga el FONDO que no sean destinados a la adquisición de los bienes INMUEBLES antes señalados o al pago de los pasivos o gastos propios del FONDO, podrán ser invertidos en valores de renta fija inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores; valores de renta fija crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo del Estado o del Banco Central del Ecuador, depósitos de renta fija a la vista o a plazo fijo en instituciones del sistema financiero controladas por la Superintendencia de Bancos y demás valores de renta fija crediticios o contentivos de obligaciones numerarias a cargo de, avalados por o garantizados por ellas, inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores; y, otros valores de renta fija o contratos que permita o autorice la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera o las autoridades competentes, en razón de su negociación en mercados públicos e informados; y, que cuenten con una calificación de riesgo AAA- o superior otorgada por una empresa

calificadora de riesgos debidamente autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para tal efecto, salvo en los casos en los cuales dicha calificación de riesgo no sea exigida para algún tipo de título valor por expresa disposición legal o reglamentaria.

La inversión en INMUEBLES y valores adquiridos, emitidos o garantizados por cada entidad se realizará dentro de los límites fijados en la Ley del Mercado de Valores, su Reglamento General, las normas previstas en la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y en el presente REGLAMENTO, en conformidad con las políticas de inversión y estructura de liquidez acordadas por el COMITÉ DE INVERSIONES.

El ADMINISTRADOR podrá depositar transitoriamente los dineros recibidos para integrar el FONDO en cuentas corrientes o de ahorros abiertas en instituciones financieras legalmente autorizadas para tal efecto que cuenten con una calificación de riesgos AAA- o superior.

Prevía autorización del COMITÉ DE INVERSIONES, el FONDO podrá contratar préstamos o a fin de que el producto de los mismos sea destinado a pagar parcial o totalmente el precio de compra de INMUEBLES.

Se deja expresa constancia que los INMUEBLES, bienes y valores de propiedad del FONDO deben hallarse libres de todo gravamen o limitación de dominio, salvo que la ASAMBLEA haya autorizado gravar uno o varios de los INMUEBLES u otros bienes de propiedad del FONDO en garantía de los préstamos o créditos que el FONDO llegare a contratar.

Los INMUEBLES, bienes, dineros o valores que constituyen el patrimonio del FONDO no responderán ni podrán ser embargables por deudas de los INVERSIONISTAS o del ADMINISTRADOR.

VI. DEL PATRIMONIO DEL FONDO Y DE LAS CUOTAS DE PARTICIPACIÓN

El FONDO estará constituido por los aportes hechos por los INVERSIONISTAS dentro de un proceso de oferta pública, cuyas CUOTAS DE PARTICIPACIÓN, estarán sometidas a calificación de riesgo, serán libremente negociables y no serán rescatables. El número de CUOTAS del FONDO se incrementará como resultado de su suscripción y pago, durante su respectivo período de colocación y, su monto se reducirá sólo con ocasión de una reducción parcial de las referidas CUOTAS, ofrecida a todos los INVERSIONISTAS, previa la instrucción de la ASAMBLEA al respecto, o en razón de la liquidación del FONDO.

Las CUOTAS del FONDO serán valores de oferta pública y su emisión se inscribirá en el Catastro Público del Mercado de Valores, conforme lo dispuesto en el presente REGLAMENTO y en la ley. El plazo para la colocación y suscripción de las CUOTAS que emita el FONDO no podrá exceder el PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN señalado en el presente REGLAMENTO y en la ley.

Previo a su colocación, las CUOTAS del FONDO deberán registrarse en la Bolsa de Valores de Quito o Guayaquil, manteniéndose vigente dicho registro, hasta el término de su liquidación, con el objeto de asegurar a los INVERSIONISTAS, un adecuado y permanente mercado secundario.

El MONTO MÁXIMO y número de CUOTAS a emitirse será el señalado en acápite I de este instrumento.

VII. DE LA VALORACIÓN DE LA CUOTA

Durante el PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN, el valor de colocación de cada CUOTA del FONDO en el mercado primario bursátil será de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000,00).

Una vez terminado el PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN y a partir de la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO, las CUOTAS serán libremente negociables por los INVERSIONISTAS en el mercado secundario bursátil, al valor dado por la oferta y la demanda de las mismas.

Sin perjuicio de lo antes indicado, el FONDO valorará las CUOTAS en circulación en proporción al valor patrimonial del FONDO. En este caso, el valor de la CUOTA será el resultante de dividir el patrimonio neto del FONDO, para el número de CUOTAS colocadas.

Las inversiones ocasionales en valores que realice el FONDO, deberán valorizarse de acuerdo a las mismas normas dispuestas para las inversiones de los fondos administrados y, las adicionales que señale la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en razón de las características específicas de sus inversiones.

VIII. REGISTRO

El ADMINISTRADOR, a través del DEPÓSITO CENTRALIZADO, llevará un registro de los INVERSIONISTAS del FONDO y de las CUOTAS de las que sea propietario cada INVERSIONISTA.

Para ser INVERSIONISTA del FONDO se requerirá realizar la adquisición de las CUOTAS a las que haya lugar, de acuerdo con la ley y con este REGLAMENTO. Todo INVERSIONISTA estará obligado a la presentación de la documentación e información que sea requerida por la Ley, normas reglamentarias o las políticas del ADMINISTRADOR.

Se aclara que los INVERSIONISTAS deberán cumplir con las normas y exigencias previstas en la legislación ecuatoriana respecto a la prevención, detección y erradicación del lavado de activos y del financiamiento de delitos, especialmente con lo dispuesto en las normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos en la bolsa de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos contenidas en las Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y aquellas emitidas por otras autoridades competentes.

IX. REPARTO DE BENEFICIOS, PERIODICIDAD, EXCEPCIONES Y RESCATE DE CUOTAS

Los beneficios netos del FONDO serán repartidos entre todos los INVERSIONISTAS de manera anual a partir de la certificación del PUNTO DE EQUILIBRIO, dentro de los primeros noventa (90) días hábiles posteriores al vencimiento de cada año y en proporción a las CUOTAS DE PARTICIPACIÓN de propiedad de cada INVERSIONISTA, pero únicamente hasta el valor equivalente al monto de los recursos líquidos del FONDO a dicha fecha menos el valor de todas las provisiones acumuladas hasta la indicada fecha por costos, gastos, honorarios, tributos y pasivos contratados o incurridos por el FONDO, cálculo que será realizado por el ADMINISTRADOR. La ASAMBLEA podrá determinar posteriormente una periodicidad distinta de distribución de beneficios netos del FONDO, la cual nunca podrá ser inferior a un mes.

Al efecto se deberá entender como beneficios netos del FONDO al monto de utilidades líquidas generadas por el FONDO hasta dicha fecha, es decir que no correspondan a variaciones contables del valor de los activos del FONDO, previa deducción de todas las provisiones acumuladas hasta la indicada fecha por costos, gastos, honorarios, tributos y pasivos contratados o incurridos por el FONDO. El beneficio neto del FONDO a ser repartible entre los INVERSIONISTAS, según los términos señalados en este acápite, será determinado exclusivamente por el ADMINISTRADOR.

La distribución de beneficios se ejecutará a través del DEPÓSITO CENTRALIZADO o directamente desde el FONDO, según lo disponga el ADMINISTRADOR, mediante transferencias a ser acreditadas en las correspondientes cuentas corrientes o de ahorros que los respectivos INVERSIONISTAS hubieren señalado por escrito al ADMINISTRADOR o al DEPÓSITO CENTRALIZADO, siendo de cuenta y cargo de tal INVERSIONISTA los costos que fije la institución financiera que corresponda, de haber lugar a los mismos. En caso de transferencias al exterior adicionalmente, serán de cuenta y cargo del respectivo INVERSIONISTA todos los costos que fije la institución financiera que corresponda, así como todos los tributos que se generaren, de haber lugar a los mismos. Además, se aclara que será de responsabilidad exclusiva del INVERSIONISTA llenar los formularios que disponga la correspondiente institución financiera para efectos de realizar la mencionada transferencia al exterior. Por excepción, el ADMINISTRADOR podrá aprobar que el pago de los beneficios netos se realice en cheque girado a la orden del INVERSIONISTA o

de la persona natural o jurídica que éste instruya, siendo de cuenta y cargo de tal INVERSIONISTA todos los costos de emisión y giro de tales cheques.

Las CUOTAS no serán rescatables. Su monto se reducirá sólo con ocasión de una reducción parcial de las referidas CUOTAS, ofrecida a todos los INVERSIONISTAS, previa la instrucción de la ASAMBLEA al respecto, o en razón de la liquidación del FONDO en los casos previstos en este REGLAMENTO.

X. DETERMINACIÓN DE LAS CONDICIONES FINANCIERAS Y LEGALES QUE VIABILICEN EL CUMPLIMIENTO DEL OBJETO DEL FONDO: PUNTO DE EQUILIBRIO

Para efectos del presente REGLAMENTO, se entiende por PUNTO DE EQUILIBRIO al conjunto de condiciones financieras y legales que, cumplidas, facultan al ADMINISTRADOR a certificar el PUNTO DE EQUILIBRIO. Para que el ADMINISTRADOR pueda certificar que, SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, deberán haberse cumplido los puntos de equilibrio financiero y legal, tal como se los define a continuación, dentro de la fecha límite señalada más adelante:

- **Punto de Equilibrio Financiero:** Se lo entenderá cumplido cuando: (i) el FONDO haya colocado CUOTAS, cuyo monto represente el cien por ciento (100%) del MONTO MÁXIMO; y, (ii) Cuando se hubiere aprobado a favor del FONDO una línea u operación de crédito por parte de cualquier institución del sistema financiero nacional o internacional, que prevea al menos cuatro meses de gracia de amortización de capital a favor del FONDO desde la concesión del crédito correspondiente, por la suma de al menos cinco millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD\$5'000.000,00), línea que deberá cumplir con las condiciones financieras necesarias para atender los mejores intereses de los INVERSIONISTAS. Se aclara que las decisiones del COMITÉ DE INVERSIONES respecto de la referida línea irán encaminadas a precautelar que el servicio del crédito (capital más intereses) más los costos, gastos y pasivos del FONDO, pueda ser cubierto por el valor que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES.
- **Punto de Equilibrio Legal:** Se lo entenderá cumplido cuando: (i) el FONDO y las CUOTAS se encontraren debidamente inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores y en una Bolsa de Valores del país; y, (ii) El FONDO haya suscrito al menos un contrato de promesa de compraventa sobre INMUEBLES previamente recomendados por el COMITÉ INMOBILIARIO y aprobados por el COMITÉ DE INVERSIONES.

Todas y cada una de las condiciones precedentes deberán reunirse, cumplirse y verificarse dentro del PLAZO MÁXIMO DE COLOCACIÓN. Llegado el vencimiento de esta fecha límite, o antes si fuere del caso, el ADMINISTRADOR certificará si se ha cumplido o no el PUNTO DE EQUILIBRIO.

XI. COMITÉ INMOBILIARIO

A fin de facilitar el cumplimiento del objeto y de la finalidad del FONDO, se constituye un órgano técnico inmobiliario denominado COMITÉ INMOBILIARIO.

El COMITÉ INMOBILIARIO estará integrado por tres (3) miembros de vasta experiencia y reconocimiento en el mercado inmobiliario o de la construcción o de alta experiencia en materia económica y financiera, designados por el ADMINISTRADOR para el periodo de tres (3) años, quienes tendrán derecho a voz y un voto cada uno en las sesiones de este comité. El ADMINISTRADOR determinará el valor de los honorarios a pagarse a cada miembro del COMITÉ INMOBILIARIO por cada sesión a la que asista, de ser necesario.

El COMITÉ INMOBILIARIO deberá elegir un presidente de entre sus miembros. En caso de ausencia temporal del mismo en una determinada sesión, el COMITÉ INMOBILIARIO podrá designar un presidente ad – hoc para dicha sesión.

El COMITÉ INMOBILIARIO se reunirá ordinariamente en la ciudad de Quito con la periodicidad que decida el mismo comité. El COMITÉ INMOBILIARIO se reunirá extraordinariamente, en las oportunidades,

lugares, fechas y horas que designe su presidente o cuando así lo solicite el ADMINISTRADOR. Las convocatorias se efectuarán mediante correo electrónico dirigida por el ADMINISTRADOR a los miembros del COMITÉ INMOBILIARIO, con por lo menos dos (2) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando además la hora, el lugar y el orden del día a tratarse.

Para que el COMITÉ INMOBILIARIO se entienda válidamente reunido, será necesaria la concurrencia de al menos dos (2) de sus tres (3) sus miembros y la de un representante del ADMINISTRADOR, el que actuará únicamente como secretario del COMITÉ INMOBILIARIO, con voz, pero sin voto. Podrá reunirse también el COMITÉ INMOBILIARIO, sin necesidad de convocatoria previa, si en dicha sesión se hallan presente todos sus miembros y el representante del ADMINISTRADOR.

Las resoluciones del COMITÉ INMOBILIARIO se tomarán por mayoría simple de los miembros presentes. Las decisiones válidamente adoptadas por el COMITÉ INMOBILIARIO serán de cumplimiento obligatorio para todas las partes involucradas y/o relacionadas con el FONDO, siempre que no afecte el cabal cumplimiento del objeto y/o la finalidad del mismo. En caso de que las decisiones o recomendaciones del COMITÉ INMOBILIARIO, a solo criterio del ADMINISTRADOR, afecten y/o atenten contra el objeto y la finalidad del FONDO, el ADMINISTRADOR tendrá derecho de veto y se abstendrá de ejecutar tales decisiones.

Los temas tratados en el COMITÉ INMOBILIARIO y las resoluciones adoptadas, deberán recogerse en actas por parte de su secretario. Para que tales actas tengan validez, deberán ser suscritas por los miembros presentes del COMITÉ INMOBILIARIO y su secretario. La suscripción de tales actas se realizará al inicio del COMITÉ INMOBILIARIO inmediato posterior, no obstante, el ADMINISTRADOR iniciará la ejecución de las instrucciones válidamente impartidas por el COMITÉ INMOBILIARIO inmediatamente después de la sesión en la que se adoptaron las respectivas decisiones, sin perjuicio de que el acta de dicha sesión sea suscrita con posterioridad.

Corresponden al COMITÉ INMOBILIARIO las siguientes funciones:

- a) Analizar el mercado inmobiliario del país, en especial la oferta y demanda de INMUEBLES con fines empresariales o comerciales ubicados en el Ecuador, tanto para su compra o venta como para su arrendamiento.
- b) Designar a los AVALUADORES de los INMUEBLES, que sea necesario contratar para cumplir con el objeto del FONDO.
- c) Recomendar los bienes INMUEBLES que el FONDO podrá comprar para cumplir con su objeto, adicionales a aquellos que forman parte del Edificio Torre Seis y que constan detallados en el glosario de términos del presente REGLAMENTO. De igual manera deberá recomendar los términos y condiciones para la adquisición de tales INMUEBLES, y que constarán en los respectivos contratos de promesa de compraventa y compraventa que llegaren a suscribirse para tal efecto.
- d) Aprobar los términos y condiciones de los contratos de arrendamiento de los INMUEBLES del FONDO, adicionales a aquellos que forman parte del Edificio Torre Seis y que constan detallados en el glosario de términos del presente REGLAMENTO.
- e) Calificar y escoger a las personas jurídicas nacionales o extranjeras con las que el FONDO podrá suscribir contratos de arrendamiento sobre los INMUEBLES, adicionales a aquellos que forman parte del Edificio Torre Seis y que constan detallados en el glosario de términos del presente REGLAMENTO.
- f) Recomendar al COMITÉ DE INVERSIONES la venta de los INMUEBLES de propiedad del FONDO cuando considere que existe una importante oportunidad de rentabilidad o de inversión producto de dicha venta. De igual manera deberá recomendar al COMITÉ DE INVERSIONES los términos y

condiciones para la venta de tales INMUEBLES, y que constarán en los respectivos contratos de promesa de compraventa y compraventa que llegaren a suscribirse para tal efecto.

- g) Designar a las personas que se harán cargo de la administración, mantención y custodia de los INMUEBLES, independiente de la administración general del condominio en el que se encuentren los INMUEBLES, de ser el caso, cuando sea necesario o sea requerido por el ADMINISTRADOR.
- h) Recomendar al ADMINISTRADOR a los corredores de bienes raíces que se requieran para la negociación de los bienes INMUEBLES que el FONDO adquirirá o enajenará, de ser el caso.
- i) Recomendar a la ASAMBLEA las alternativas para liquidar los INMUEBLES del FONDO, en el caso iniciarse el proceso de liquidación del FONDO.
- j) Conocer y resolver sobre los asuntos técnicos inmobiliarios que sean sometidos a su consideración por parte del ADMINISTRADOR.
- k) Las demás que consten establecidas en el presente REGLAMENTO.

XII. ASAMBLEA GENERAL DEL FONDO

La ASAMBLEA es el órgano del FONDO conformado por los INVERSIONISTAS y tendrá las atribuciones establecidas en este acápite.

La primera ASAMBLEA deberá ser convocada por el ADMINISTRADOR dentro de los treinta (30) días posteriores al cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO, cumpliendo las formalidades establecidas en este REGLAMENTO, con el objeto de elegir a los miembros del COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO; y, autorizar el gravamen de los bienes INMUEBLES del FONDO para garantizar las operaciones de crédito que el FONDO debe contraer para utilizar su producto en el pago del precio de los INMUEBLES.

Después de la primera sesión, la ASAMBLEA se reunirá ordinariamente en forma anual dentro de los primeros ciento veinte (120) días calendario de cada año, para conocer y resolver, al menos sobre los puntos señalados en los literales a), b), c), d), e) y f) de este mismo acápite, así como los demás asuntos que el ADMINISTRADOR considere necesario presentar a la ASAMBLEA.

La ASAMBLEA podrá reunirse extraordinariamente en cualquier momento, por decisión del ADMINISTRADOR; por instrucción de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; por solicitud del COMITÉ DE VIGILANCIA; o, por solicitud de una mayoría simple de INVERSIONISTAS del FONDO que representen más del cincuenta (50%) de CUOTAS en circulación.

En todos los casos, la convocatoria a la ASAMBLEA deberá hacerse a través del ADMINISTRADOR. Para lo cual, el ADMINISTRADOR realizará una publicación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y en su propia página web, con por lo menos ocho (8) días calendario de anticipación a la fecha señalada en la convocatoria, indicando, además la hora, el lugar y el orden del día a tratarse. Para efectos del cómputo de los días transcurridos señalados en los párrafos que anteceden, no se tomará en cuenta el día de la publicación ni el día fijado para la reunión de la ASAMBLEA.

Para que la ASAMBLEA pueda reunirse válidamente en primera convocatoria, será necesaria la concurrencia de los INVERSIONISTAS que representen más del cincuenta (50%) de las CUOTAS en circulación y el representante del ADMINISTRADOR. En este caso sus decisiones se tomarán por mayoría simple de los concurrentes, calculada en base a las CUOTAS en circulación, constitutivas del quórum.

Si no hubiere quórum en la primera convocatoria, se deberá realizar una nueva convocatoria, siguiendo las mismas formalidades de la primera. En segunda convocatoria, la ASAMBLEA se instalará con los INVERSIONISTAS presentes y las decisiones se tomarán con el voto favorable de las dos terceras partes de las CUOTAS en circulación constitutivas del quórum.

Se aclara que para que la ASAMBLEA pueda en primera como en segunda convocatoria, resolver la sustitución del ADMINISTRADOR por las causales establecidas en el presente REGLAMENTO, requerirá del voto favorable de INVERSIONISTAS que representen más del cincuenta por ciento (50%) de las CUOTAS en circulación.

Los INVERSIONISTAS podrán concurrir a las ASAMBLEAS, personalmente o representados mediante poder.

Actuará como presidente de la ASAMBLEA, el INVERSIONISTA que sea elegido por la ASAMBLEA para tal efecto al inicio de cada sesión. El ADMINISTRADOR actuará siempre como secretario de la ASAMBLEA. Todas las deliberaciones y decisiones de la ASAMBLEA quedarán recogidas por escrito en actas suscritas por presidente y secretario, quien además llevará un listado de todos los asistentes.

En aquellas ASAMBLEAS en las que se vaya a conocer y/o discutir información contenida en documentos, el solicitante de la ASAMBLEA deberá proveer al ADMINISTRADOR, al tiempo de la solicitud, de la documentación a ser conocida en la ASAMBLEA, de tal manera que dicha documentación pueda encontrarse a disposición de los INVERSIONISTAS, en las oficinas del ADMINISTRADOR, desde la fecha misma de la convocatoria.

La ASAMBLEA tendrá las siguientes funciones:

- a) Conocer y aprobar el balance y estados financieros anuales del FONDO que presentará el ADMINISTRADOR;
- b) Conocer y aprobar la rendición anual de cuentas del FONDO, presentada por el ADMINISTRADOR;
- c) Designar por el plazo de un (1) año o remover a los miembros integrantes del COMITÉ DE VIGILANCIA, de entre los INVERSIONISTAS no relacionados al ADMINISTRADOR. No podrán ser elegidos como miembros del mencionado comité los INVERSIONISTAS que pertenezcan a empresas vinculadas al ADMINISTRADOR;
- d) Acordar la sustitución del ADMINISTRADOR una sola vez al año, de acuerdo a las causales previstas en este mismo REGLAMENTO, y nombrar a la administradora de fondos sustituta, de ser el caso;
- e) Resolver respecto de la liquidación anticipada del FONDO, de considerarlo conveniente para los intereses de los INVERSIONISTAS;
- f) Conocer y aprobar el informe del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- g) Resolver respecto de la ampliación del plazo vigencia del FONDO, de ser el caso.
- h) Autorizar el gravamen de los bienes INMUEBLES del FONDO para garantizar obligaciones del mismo, previa solicitud en tal sentido del ADMINISTRADOR.
- i) Una vez producida una o más de las causales de terminación del FONDO estipuladas en este instrumento, decidir respecto a la forma de liquidación de los INMUEBLES, teniendo en consideración la recomendación del COMITÉ INMOBILIARIO.
- j) Resolver una periodicidad distinta a la establecida en este REGLAMENTO de distribución de beneficios netos del FONDO, la cual nunca podrá ser inferior a un mes.
- k) En caso de que el COMITÉ DE INVERSIONES resuelva recomendarlo a la ASAMBLEA, por existir nuevas oportunidades de inversión, aprobar el aumento del MONTO MAXIMO y de las CUOTAS en circulación, así como del procedimiento a adoptarse para que los INVERSIONISTAS puedan ejercer su

derecho preferente para la suscripción de las nuevas CUOTAS a emitirse. Esta aprobación deberá realizarse en forma previa al inicio del procedimiento de reforma del REGLAMENTO a realizarse conforme lo indicado en el acápite XXIV de este instrumento.

- l) Conocer y resolver sobre los asuntos que sean sometidos a su consideración por el COMITÉ DE VIGILANCIA, el COMITÉ INMOBILIARIO y/o el ADMINISTRADOR.
- m) Autorizar el precio de venta de los bienes INMUEBLES del FONDO cuando estos sean menores al valor comercial más alto que constare en los dos (2) avalúos realizados por AVALUADORES designados por el COMITÉ INMOBILIARIO.
- n) Ejercer todas las funciones, atribuciones y derechos establecidos para la ASAMBLEA en este REGLAMENTO o en la Ley y reglamentos pertinentes.

XIII. COMITÉ DE VIGILANCIA

El COMITÉ DE VIGILANCIA del FONDO estará compuesto por tres (3) miembros, elegidos por la ASAMBLEA de entre los INVERSIONISTAS no relacionados al ADMINISTRADOR. No podrán ser elegidos como miembros del mencionado comité los INVERSIONISTAS que pertenezcan a empresas vinculadas al ADMINISTRADOR.

Será atribución del COMITÉ DE VIGILANCIA comprobar que el ADMINISTRADOR cumpla en relación al FONDO lo dispuesto en la ley, normas complementarias y el presente REGLAMENTO, pudiendo convocar a ASAMBLEA extraordinaria cuando lo considere necesario.

El COMITÉ DE VIGILANCIA deberá informar a la ASAMBLEA, sobre su labor y las conclusiones obtenidas. Sin perjuicio de ello, cuando en su labor detecte el incumplimiento de las normas que rigen al FONDO y su ADMINISTRADOR, deberá ponerlos en conocimiento de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, pudiendo solicitar la convocatoria a ASAMBLEA extraordinaria.

XIV. RESPONSABILIDADES Y OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

- a) Los bienes, dineros o valores que constituyen el patrimonio del FONDO, cualquiera que éstos fueren, deberán ser administrados por el ADMINISTRADOR, atendiendo a la mejor conveniencia del FONDO y en el mejor interés del mismo, dentro de los objetivos señalados en el presente REGLAMENTO como una obligación de medio y no de resultado, sin garantía de rendimiento o resultado determinado y en función de lograr el mejor desempeño y atención de su encargo.
- b) Se deja expresa constancia que los bienes y valores que integren el activo del FONDO deben hallarse libres de todo gravamen o limitación de dominio, salvo que dichos bienes y valores tengan por objeto garantizar obligaciones propias del FONDO y siempre que así lo hubiera decidido la ASAMBLEA. Los bienes, dineros o valores que constituyen el patrimonio del FONDO no responderán ni podrán ser embargables por deudas de los INVERSIONISTAS o del ADMINISTRADOR.
- c) El ADMINISTRADOR no podrá marginarse una utilidad por diferencia entre los rendimientos obtenidos por las inversiones del FONDO y los rendimientos pagados a los INVERSIONISTAS.
- d) El ADMINISTRADOR no estará sujeto a responsabilidades en los casos en que, por disposición de autoridades, normas legales o reglamentarias, o eventos fuera de su control, no pueda cumplir con sus deberes y obligaciones. El ADMINISTRADOR responderá hasta por la culpa leve en el manejo y atención del patrimonio del FONDO.

- e) Son obligaciones primordiales del ADMINISTRADOR las establecidas en la Ley y las demás normas pertinentes.

XV. DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS

XV.1) Además de aquellos que la ley les asigna, son derechos de los INVERSIONISTAS:

- a) Participar de los beneficios o rendimientos netos del FONDO, conforme lo señalado en este REGLAMENTO.
- b) Participar en las ASAMBLEAS, con derecho a voz y voto.
- c) Elegir y ser elegido como miembro del COMITÉ DE VIGILANCIA.
- d) Recibir del ADMINISTRADOR la información detallada en el presente REGLAMENTO.

XV.2) Además de aquellas que la ley les asigna, son obligaciones de los INVERSIONISTAS:

- a) Entregar toda la documentación e información que el ADMINISTRADOR requiera con el fin de cumplir con las normas y procedimientos previstos para la prevención, detección y erradicación del lavado de activos y del financiamiento de delitos, especialmente con lo dispuesto en las normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. De tratarse de una persona jurídica, el INVERSIONISTA deberá además entregar toda la información y documentación que se requiera para determinar la identidad y domicilio de sus socios, accionistas o partícipes y los de todos éstos, hasta identificar con claridad a la última persona natural de dicha cadena. Los INVERSIONISTAS se hallan obligados a actualizar la mencionada información y documentación al menos de forma anual o cuando así lo solicite el ADMINISTRADOR.
- b) Los INVERSIONISTAS autorizan expresamente al ADMINISTRADOR para que obtenga de cualquier fuente de información, pública o privada, sus referencias personales, sobre su comportamiento crediticio, manejo de sus cuentas corrientes, de ahorro, tarjetas de crédito, etc.; y, en general, al cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales. De igual forma, el ADMINISTRADOR queda expresamente autorizado para utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas, así como para suscribir cualquier documento mediante el cual se levante el sigilo bancario respecto de sus inversiones o mediante el cual se revele cualquier información respecto del INVERSIONISTA a las instituciones financieras que lo solicitaren, en cumplimiento de la ley FATCA.
- c) Que todos los recursos que lleguen a destinar para la adquisición de CUOTAS del FONDO, tengan un origen lícito y legítimo, y en especial que no provengan de ninguna actividad relacionada con el cultivo, fabricación, almacenamiento, transporte o tráfico ilícito de sustancias estupefacientes o psicotrópicas o lavado de dinero o cualquier otra actividad ilegal o ilícita. En caso que se inicien contra el PARTÍCIPE investigaciones relacionadas con las mencionadas actividades, el ADMINISTRADOR podrá proporcionar a las autoridades competentes las informaciones que éstas demanden.
- d) Cumplir con sus respectivas obligaciones tributarias según le correspondan de acuerdo a la legislación tributaria vigente.
- e) Asumir los costos que fije la institución financiera que corresponda, en caso de que los beneficios netos del FONDO sean distribuidos mediante transferencia a la correspondiente cuenta que el INVERSIONISTA hubiera comunicado.

- f) Proporcionar la información y llenar y suscribir los formularios que requiera el ADMINISTRADOR para realizar transacciones en el FONDO.
- g) Asumir los gastos a cargo de los INVERSIONISTAS detallados en el presente REGLAMENTO.
- h) Las demás establecidas en este REGLAMENTO o en la Ley y reglamentos pertinentes.

XVI. DE LA INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS Y RENDICIÓN DE CUENTAS

El ADMINISTRADOR rendirá cuenta de su gestión de forma anual. La rendición de cuentas será presentada por el ADMINISTRADOR a la ASAMBLEA en la sesión ordinaria anual, a fin de que sea conocida por todos los INVERSIONISTAS. Adicionalmente la rendición de cuentas será publicada en la página web del ADMINISTRADOR con la periodicidad establecida en el presente REGLAMENTO, a fin de que los INVERSIONISTAS puedan acceder a la misma.

Cualquier información que según la normativa ecuatoriana vigente deba ser puesta en conocimiento de los INVERSIONISTAS del FONDO, será publicada en la página web de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros y en la página web del ADMINISTRADOR.

XVII. DE LOS HONORARIOS

El ADMINISTRADOR cobrará al FONDO los siguientes honorarios por la administración integral del FONDO en sus distintos momentos:

- a) Desde la fecha de constitución del FONDO, hasta el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO o hasta la liquidación del FONDO en caso de no haberse cumplido del PUNTO DE EQUILIBRIO, un honorario mensual de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD\$1.000). Este honorario será provisionado diariamente y será cancelado con la periodicidad que sea determinada privativamente por el ADMINISTRADOR.
- b) Desde la certificación del cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO y hasta la liquidación total del FONDO, el ADMINISTRADOR cobrará un honorario por administración de hasta el uno punto cinco por ciento (1.5%) anual sobre el valor de activos netos del FONDO, calculado día a día, conforme la tabla que constará en el Estudio de Factibilidad Financiera a realizarse para el presente FONDO. Este honorario será provisionado diariamente y será cancelado con la periodicidad que sea determinada privativamente por el ADMINISTRADOR, siempre que exista la liquidez suficiente en el FONDO para el efecto.

Los honorarios antes descritos no incluyen: (i) El impuesto al valor agregado (IVA); (ii) Honorarios de los otros participantes del proceso tales como la AUDITORA EXTERNA, el CALIFICADOR DE RIESGOS, AVALUADORES, CUSTODIO, Casas de Valores, corredores de bienes raíces, entre otros; (iii) Los costos, gastos, honorarios y tributos a cargo del FONDO o de los INVERSIONISTAS, conforme lo señalado en este REGLAMENTO.

Los honorarios serán debitados por el ADMINISTRADOR de los recursos del FONDO.

XVIII. GASTOS A CARGO DEL FONDO

En las cuentas bancarias del FONDO, deberá acreditarse el monto total de los aportes, el producto de los arriendos de los INMUEBLES que el FONDO adquirirá, el producto de las inversiones y todos los demás ingresos percibidos a nombre del FONDO.

De las cuentas bancarias del FONDO, solo podrán efectuarse retiros destinados a la adquisición de INMUEBLES e inversiones que se realicen a nombre del FONDO; a la distribución de beneficios netos; y,

pago de tributos y demás gastos establecidos en el presente REGLAMENTO o pasivos contratados por el FONDO.

Los gastos directamente atribuibles al FONDO son aquellos en los que se incurrirá para la administración del FONDO, los INMUEBLES y las demás inversiones del FONDO, tales como:

- a) Los gastos que se generen por el mantenimiento, custodia y cuidado de los INMUEBLES.
- b) Los honorarios del ADMINISTRADOR, que incluyen la representación legal del FONDO y su administración integral.
- c) Las comisiones y honorarios a favor de los administradores de INMUEBLES y/o de los corredores de bienes designados por el COMITÉ INMOBILIARIO para la negociación de los bienes INMUEBLES que el FONDO adquirirá o enajenará, de ser el caso. Las comisiones y los honorarios correspondientes obedecerán a precios de mercado.
- d) Los costos de los AVALUADORES a quienes el FONDO contratará para realizar los peritajes que correspondan, a precios de mercado.
- e) Los costos generados por administración y/o por el pago de servicios básicos, condominio y tributos de los bienes INMUEBLES que el FONDO adquirirá, en los casos en los que los mismos no sean cubiertos por los arrendatarios.
- f) Los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la suscripción e inscripción de los contratos de promesa de compraventa, compraventa y arrendamiento de INMUEBLES que el FONDO suscribirá.
- g) El valor de los costos financieros a los que hubiere lugar.
- h) Las pérdidas en valoración, ventas o cobro de inversiones, producto de variaciones en el mercado.
- i) Las comisiones y honorarios a favor de las bolsas de valores y de las casas de valores o agentes intermediarios debidamente autorizados, causados por negociaciones de compraventa de valores.
- j) Las ocasionadas por los servicios del CUSTODIO y gestiones de cobro de los valores que constituyen el activo del FONDO.
- k) Aquellos generados por la contratación de pólizas de seguros sobre los INMUEBLES según lo establecido en este REGLAMENTO.
- l) Los honorarios y gastos en que incurra por conceptos de consultoría especializada o para defensa de los intereses del FONDO cuando las circunstancias lo requieran.
- m) Los gastos que ocasione el suministro de información a los INVERSIONISTAS y a las entidades autorizadas que lo requieran.
- n) Los honorarios que se paguen a la AUDITORA EXTERNA, CALIFICADOR DE RIESGOS y otros proveedores del FONDO.
- o) Los tributos que afecten directamente a los valores, bienes y operaciones del FONDO.
- p) Los gastos financieros generados por la administración de cuentas del FONDO, tales como chequeras, estados de cuenta y otros gastos varios relacionados al FONDO.

- q) Los gastos pagados con ocasión de la constitución, aprobación, registro y demás trámites legales necesarios para la conformación del FONDO y para la oferta pública de sus CUOTAS.
- r) Los gastos pagados con ocasión de la publicación de los estados financieros e información del FONDO, en caso de que haya lugar a los mismos.
- s) Los costos y tributos por la inscripción y mantenimiento de la inscripción del FONDO y de las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores.
- t) Todos los costos, gastos, honorarios y tributos que se generen por la constitución, administración, mantenimiento, liquidación o defensa del FONDO; colocación de las CUOTAS; o, por la reforma del presente REGLAMENTO o la sustitución de ADMINISTRADOR.
- u) Otros gastos que por su naturaleza representen obligaciones para el FONDO.

XIX. GASTOS A CARGO DEL INVERSIONISTA

Serán de cargo de cada INVERSIONISTA, los siguientes:

- a) Costos operativos a ser cobrados por la Institución correspondiente por emisión de tarjetas de débito, usos de cajeros automáticos o ATM's del ADMINISTRADOR o de las Instituciones Financieras que el ADMINISTRADOR definirá en el futuro, transferencias o por servicios adicionales, financieros o no, prestados por terceros, autorizados y solicitados por el INVERSIONISTA.
- b) Costos operativos a ser cobrados por el ADMINISTRADOR, de acuerdo al siguiente detalle:
 - b.1) Costo operativo por emisiones físicas y entrega de certificaciones, confirmaciones para auditores externos, copias certificadas y otros requerimientos de entrega de documentación o información certificada para los INVERSIONISTAS que lo hubieran autorizado y solicitado de forma expresa, cuya tarifa por cada documento solicitado será el equivalente al 0,90% del Salario Básico Unificado vigente a la fecha de entrega del documento correspondiente.
 - b.2) Costos por emisión de cheques por parte del FONDO, en los casos excepcionales solicitados por un INVERSIONISTAS y aceptados por el ADMINISTRADOR, cuya tarifa por cheque emitido será el equivalente al 0,50% de un Salario Básico Unificado vigente a la fecha de la emisión del cheque correspondiente.
- c) Los costos que se deriven de la negociación de las CUOTAS de titularidad de cada INVERSIONISTA, en el mercado secundario.
- d) Los demás establecidos en ley, en este REGLAMENTO o que se deriven requerimientos expresos de los INVERSIONISTAS cuyo costo haya sido previamente aceptado por los mismos.

XX. DENOMINACIÓN SOCIAL, DOMICILIO Y GRUPO FINANCIERO AL QUE PERTENECE EL CUSTODIO

Los títulos o documentos representativos de los valores en los que se inviertan los recursos del FONDO, deberán ser entregados por el ADMINISTRADOR al CUSTODIO.

Para el caso del presente FONDO, el ADMINISTRADOR ha designado como CUSTODIO a:

- DENOMINACIÓN SOCIAL: Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.
- DOMICILIO: Matriz Guayaquil, Pichincha 334 y Elizalde Piso 1.

- GRUPO FINANCIERO AL QUE PERTENECE: No forma parte de ningún grupo financiero.

El ADMINISTRADOR se reserva el derecho de sustituir o nombrar otro custodio en el momento en el que lo creyera conveniente.

XXI. FUNCIONES QUE DESEMPEÑARÁ EL CUSTODIO

El CUSTODIO tendrá como obligaciones principales: (i) Efectuar la desmaterialización de las CUOTAS emitidas por el FONDO, mediante su anotación en cuenta, y llevar el registro de las mismas y de sus titulares; (ii) Llevar a nombre del FONDO los registros de las transferencias de las CUOTAS; (iii) Prestar los servicios de custodia, para recibir del FONDO los títulos o documentos representativos de los valores en los que se inviertan los recursos del FONDO; y, (iv) Actuar como agente pagador de los beneficios netos distribuidos por el FONDO a los INVERSIONISTAS, si el ADMINISTRADOR así lo considera necesario. Las funciones específicas del custodio constarán estipuladas en el respectivo contrato a ser suscrito con el FONDO, entre las cuales se podrán incluir las siguientes:

- a) Gestionar al cobro de los intereses o rendimientos que generen dichos valores y entregar estos recursos al ADMINISTRADOR para que los incorpore a las cuentas del FONDO. Sin perjuicio de lo cual se aclara que los actos de gestión de cobro de los intereses o rendimientos, de renovación de los plazos de los valores o de cobro de su importe, serán ejercidos por el CUSTODIO previo acuerdo con el ADMINISTRADOR, el cual podrá, a su elección, efectuar estas gestiones en forma directa, para lo cual el CUSTODIO, en forma oportuna y previa petición del ADMINISTRADOR, le proporcionará los correspondientes documentos.
- b) Obtener la renovación de los plazos de vigencia de los valores entregados a su custodia, si este acto es necesario para mantener su validez jurídica y efectividad.
- c) Gestionar el pago de los importes de los valores entregados a su custodia, al llegar el vencimiento del plazo de los mismos o, de cualquier otra manera, cuando sean exigibles.
- d) Contratar un seguro sobre los valores.
- e) Las demás establecidos en el respectivo contrato a suscribirse con el mismo.

El CUSTODIO deberá remitir a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros toda la información que sea requerida en la Ley dentro de los plazos legalmente establecidos.

El CUSTODIO es responsable frente al FONDO y el ADMINISTRADOR por los daños y perjuicios que se deriven del incumplimiento de sus obligaciones, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar.

XXII. AGENTES DISTRIBUIDORES

La colocación primaria de las CUOTAS que emita el FONDO se realizará a través de oferta pública y de las casas de valores contratadas para tal efecto. La venta de las CUOTAS se realizará solamente una vez que el FONDO se haya inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores. Para la colocación de las CUOTAS no se prevé contar con agentes distribuidores.

Una vez terminado el PERÍODO DE SUSCRIPCIÓN, las CUOTAS serán libremente negociables por los INVERSIONISTAS en el mercado secundario bursátil.

Las transferencias de las CUOTAS, al hallarse desmaterializadas y constar únicamente en anotaciones de cuenta, se regirá a las normas previstas en la Ley para tales casos.

XXIII. DECLARACIÓN DEL IMPUESTO A LA RENTA Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo a lo previsto en la legislación actual, los ingresos que obtenga este FONDO se encuentran exentos del pago de impuesto a la renta, debiendo presentarse una declaración informativa al Servicio de Rentas Internas, en medio magnético, la misma que deberá contener la información y entregarse con la periodicidad que se señalen en la ley o reglamentos pertinentes.

Sin perjuicio de lo antes indicado, se deja expresa constancia que al momento de la distribución de los rendimientos o beneficios netos del FONDO a sus respectivos INVERSIONISTAS, se deberá efectuar la retención en la fuente del impuesto a la renta a la que hubiere lugar en los casos aplicables, conforme lo señalado en la ley o reglamentos pertinentes vigentes a dicha fecha.

En caso de existir modificaciones al tratamiento tributario antes mencionado, el FONDO cumplirá con la normativa pertinente y vigente a dicha fecha.

Respecto de otras obligaciones tributarias, el FONDO deberá cumplirlas cuando sean aplicables y conforme lo señale la ley.

XXIV. MODIFICACIONES AL PRESENTE REGLAMENTO

El ADMINISTRADOR podrá modificar, en cualquier momento, las disposiciones contenidas en el presente REGLAMENTO, previa aprobación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. El trámite a seguir será el establecido en la Ley.

Las reformas al presente REGLAMENTO que desee introducir el ADMINISTRADOR, previo a su aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, deberán notificarse a los INVERSIONISTAS en la forma prevista en la Ley. Los INVERSIONISTAS dispondrán del término previsto en la Ley, para presentar su oposición a las reformas planteadas. Si los disconformes representan más del (50%) cincuenta por ciento de las CUOTAS en que se divide el fondo, el ADMINISTRADOR no podrá reformar el REGLAMENTO. Vencido dicho plazo y de no haber objeciones, o si éstas no representan más del (50%) cincuenta por ciento, se entenderá que los INVERSIONISTAS han aceptado las modificaciones, las mismas que entrarán en vigencia una vez que sean aprobadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros e inscritas en el Catastro Público del Mercado de Valores.

El representante legal del ADMINISTRADOR certificará que se ha realizado el procedimiento conforme a la Ley, y la reforma deberá constar por escritura pública.

Se aclara que únicamente en el caso de aumento del MONTO MAXIMO y de las CUOTAS en circulación, será necesario que exista previamente y antes del inicio del procedimiento antes descrito, una recomendación del COMITÉ DE INVERSIONES y una aprobación expresa de la ASAMBLEA, la cual deberá incluir el procedimiento a adoptarse para que los INVERSIONISTAS puedan ejercer su derecho preferente para la suscripción de las nuevas CUOTAS a emitirse.

Sin perjuicio de lo antes indicado, en el caso que alguna ley o disposición futura prevea condiciones distintas a las contenidas en este REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR procederá a modificar los procesos afectados entendiéndose que, de pleno derecho y desde ese momento, queda reformado el presente REGLAMENTO, sin necesidad de notificación previa a los INVERSIONISTAS.

XXV. SUSTITUCIÓN DEL ADMINISTRADOR

La administración del FONDO podrá ser transferida a otra compañía administradora de fondos, en los siguientes casos:

- a) Cuando así lo resolviere el ADMINISTRADOR actual, siempre y cuando haya acordado tal sustitución previamente con otra compañía que cuente con la correspondiente licencia para administrar fondos de inversión. En este caso la administradora de fondos sustituta será elegida por el ADMINISTRADOR.

- b) Cuando así lo decida la ASAMBLEA del FONDO, por causas de incumplimiento de las obligaciones del ADMINISTRADOR, debidamente dictaminadas mediante laudo arbitral. En este caso, la administradora sustituta será elegida por la ASAMBLEA.

Cualquiera sea el caso que motive a la referida sustitución, la misma deberá ponerse en conocimiento de los INVERSIONISTAS mediante una publicación a realizarse en la página web del ADMINISTRADOR.

Dentro de un plazo de quince (15) días contado desde la decisión de sustituir al ADMINISTRADOR, este suscribirá con la administradora de fondos sustituta, la correspondiente escritura pública de sustitución de la administración del FONDO, debiendo ésta última cuidar de que se tome razón de tal sustitución en la escritura de constitución del FONDO.

La escritura pública de sustitución deberá someterse a aprobación de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y anotación en el respectivo registro de inscripción del FONDO en el Catastro Público del Mercado de Valores. Únicamente cuando se haya obtenido tal autorización y anotación en el referido Catastro, se entenderá perfeccionada la sustitución de la administración del FONDO y la administradora sustituta podrá comenzar a desempeñar sus labores como nuevo ADMINISTRADOR del FONDO.

XXVI. PLAZO DE VIGENCIA DEL FONDO DE INVERSIÓN

El FONDO estará vigente hasta por treinta años contados a partir del respectivo registro de inscripción del FONDO en el Catastro Público del Mercado de Valores. Vencido dicho plazo o antes si se produce una o varias de las causales de terminación estipuladas en el presente REGLAMENTO, el ADMINISTRADOR procederá a liquidar el FONDO, salvo que el plazo se amplíe por decisión de la ASAMBLEA. A fin de no poner en riesgo el pago de los créditos que obtendrá el FONDO según lo previsto en el presente REGLAMENTO, su plazo de vigencia podrá ampliarse también por decisión del ADMINISTRADOR, previa aprobación en tal sentido del COMITÉ DE INVERSIONES, exclusivamente en los siguientes casos: (a) en el caso de que, por la situación macroeconómica del país exista un incremento de la tasa activa referencial que también afecte la tasa de los referidos créditos que obtendrá el FONDO; y/o (b) en el caso de que uno de los arrendatarios de los INMUEBLES, incumpliendo el correspondiente contrato de arrendamiento, hubiere dado por terminado el referido contrato de forma unilateral, poniendo en riesgo insalvable el pago de los créditos que hubiere obtenido el FONDO, a criterio del COMITÉ DE INVERSIONES. En cualquiera de los dos casos, la ampliación podrá hacerse única y exclusivamente hasta por el plazo adicional que permita pagar los créditos con los valores que el FONDO recibirá por el arriendo de los INMUEBLES.

Sin perjuicio de lo antes indicado, son causales de terminación anticipada del FONDO, las siguientes:

- a) La declaratoria del ADMINISTRADOR de no haberse alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO.
- b) Sentencia ejecutoriada o laudo arbitral que ordene la terminación del FONDO.
- c) Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que ordene la cancelación de la inscripción del FONDO o de las CUOTAS del Catastro Público del Mercado de Valores.
- d) Decisión del ADMINISTRADOR, hasta antes de la inscripción del FONDO o de las CUOTAS en el Catastro Público del Mercado de Valores; o, hasta antes de colocarse las CUOTAS.
- e) Resolución de la ASAMBLEA.
- f) Situaciones de caso fortuito o fuerza mayor debidamente justificadas.
- g) Por las demás causales establecidas en la legislación vigente y aplicable.

XXVII. DE LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO

El procedimiento a seguirse para la liquidación del FONDO será el previsto en la Ley y en este REGLAMENTO.

XXVIII. SOLUCION DE CONFLICTOS

Si se suscitaren divergencias o controversias en la interpretación o ejecución del presente REGLAMENTO o respecto a la administración del FONDO y participación de los INVERSIONISTAS, cuando las partes no llegaren a un acuerdo amigable directo, las partes renuncian fuero y domicilio, y se sujetan expresamente a la decisión del Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio Ecuatoriano Americana de Quito, y se sujetarán a la Ley de Arbitraje y Mediación y sus respectivos Reglamentos, más normas aplicables y cualquier otra reglamentación que se expida sobre la materia, atendiendo a las siguientes normas:

- a) Los árbitros serán seleccionados conforme a lo establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación.
- b) Los árbitros de dicho centro efectuarán un arbitraje administrado, en derecho y confidencial y quedan facultados para dictar y ejecutar las medidas cautelares solicitando el auxilio de funcionarios públicos, judiciales, policiales y administrativos, sin que sea necesario recurrir a juez ordinario alguno para tales efectos.
- c) El Tribunal de Arbitraje estará integrado por tres árbitros.
- d) El procedimiento arbitral tendrá lugar en las instalaciones del Centro de Arbitraje y Mediación de la Cámara de Comercio Ecuatoriano Americana de Quito.
- e) Las partes renuncian a la jurisdicción ordinaria, se obliga, a acatar el laudo arbitral que expida el Tribunal Arbitral y se comprometen a no interponer ningún tipo de recurso en contra del mismo, por tanto, éste será inapelable.
- f) La reconvencción, de haberla, se sujetará a la presente cláusula y versará únicamente sobre la causa por la cual se interpuso la demanda inicial.

XXIX. NORMAS SUPLETORIAS

En todo lo que no se encuentre previsto en el presente REGLAMENTO se estará a lo dispuesto en la Ley de Mercado de Valores, Resoluciones del Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera y demás normas reglamentarias pertinentes.