



## RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00004249

**ING. CARLOS MURILLO CABRERA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

### CONSIDERANDO:

**Que** el artículo 213 de la Constitución de la República establece que: *“Las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito de que estas actividades y servicios se sujeten al ordenamiento jurídico y atiendan al interés general. [...] Las facultades específicas de las superintendencias y las áreas que requieran del control, auditoría y vigilancia de cada una de ellas se determinarán de acuerdo con la ley.”*

**Que** el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, tiene como atribución organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. Así también, el artículo 19 ibídem precisa que la inscripción no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

**Que** el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que, con el propósito de garantizar la transparencia del mercado, los participantes deberán registrarse y mantener actualizada la información requerida por la Ley y sus normas complementarias.

**Que** el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante que pudiere afectar positiva o negativamente su situación jurídica.

**Que** el artículo 110 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que: *“El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública. La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes. (...)”*

**Que** el artículo 113 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del código Orgánico Monetario y Financiero, prescribe: *“La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato (...)”*



**Que** de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

**Que** la constitución del Fideicomiso Mercantil Emuhold – Mocolí se otorgó ante la abogada Nidia Magaly Medranda Cevallos, Notaria Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, el veintiuno de enero de dos mil diecinueve y consta inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón el seis de mayo de dos mil diecinueve. Comparecieron a la celebración de este acto la señora Olga Isabel Quintana Noboa, los hermanos Christopher Erich Alfonso Wuth Quintana, Alfonso Wuth Quintana y Thomas Anthony Wood Quintana, todos en calidad de Constituyentes; la compañía EMUHOLD S.A. en calidad de constituyente y beneficiaria; y, la compañía ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de Fiduciaria.

**Que** mediante escritura pública celebrada el veintiuno de enero de dos mil diecinueve ante la Notaria Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, se realizó la Cesión de Derechos Fiduciarios de Constituyente otorgada por la Señora Olga Isabel Quintana Noboa, Christopher Erick Wuth Quintana, Alfonso Wuth Quintana y Thomas Anthony Wuth Quintana a favor de la compañía EMUHOLD S.A. y consta debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón el ocho de enero de dos mil veinte.

**Que** mediante escritura celebrada el seis de noviembre de dos mil diecinueve ante la Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, se celebró la escritura pública de sustitución fiduciaria del Fideicomiso Mercantil Emuhold – Mocolí, e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón el veinte y tres de enero de dos mil veinte. Esta escritura corresponde a la sustitución fiducia por la que es fiduciaria saliente: ARAFISA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS a ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**Que** en sujeción a lo establecido el artículo 6 de la sección II, capítulo I, título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros en relación a la inscripción de los negocios fiduciarios en el Catastro Público del Mercado de Valores, se ha remitido segundo testimonio de la Escritura Pública de Reforma Integral del **FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD – MOCOLÍ**, otorgada el 14 de febrero del 2020 ante la Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, Ab. Amelia Dito Mendoza.

**Que** las antedichas reformas se refieren en lo principal al objeto del fideicomiso, siendo este: la ejecución y desarrollo del proyecto, en el INMUEBLE que se encuentra aportado al FIDICOMISO, con el dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de LOS PROMITENTE COMPRADORES Y/O COMPRADORES y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato. En la cláusula octava constan las instrucciones; especialmente el numeral *ocho.diecinueve* que contiene las instrucciones, ha dejado establecido que el *punto de equilibrio* del proyecto será por doce meses contados desde la celebración de este contrato. Vale destacar que este caso será desarrollado por etapas, según lo refiera el COMITÉ DEL FIDEICOMISO, quien establecerá el plazo para el cumplimiento de cada una de estas. El punto de equilibrio podrá prorrogarse por dos ocasiones por el mismo plazo que el inicialmente



concedido, todo ello de acuerdo a las instrucciones antes señaladas y previstas en el contrato reformado íntegramente. Las rendiciones de cuenta serán semestrales, de acuerdo los deberes y atribuciones de la fiduciaria y la parte constituyente.

**Que** se ha presentado la certificación de veracidad de la información presentada de acuerdo a lo que determina el segundo inciso del Art.4, Capítulo I, Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

**Que** mediante comunicación del 26 de febrero de signada con No. de trámite 21686-0041-20 de fecha 11 de marzo de 2020, el abogado Rafael Sandoval Vela, Gerente General de la fiduciaria ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. adjunta el segundo testimonio de la Escritura Pública de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil EMUHOLD – MOCOLÍ, otorgada el 14 de febrero del 2020 ante la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil, Ab. Amelia Dito Mendoza.

**Que** mediante Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-82 del 5 de mayo de 2020, de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, se concluye que se encontraron observaciones a las mismas, las que se notificaron a la fiduciaria con Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00022594-O del 5 de junio de 2020.

**Que** mediante comunicación S/N de fecha 30 de junio de 2020, recibida en la institución el 1 de julio de 2020, la fiduciaria remitió varios documentos, los cuales se analizan en el Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-117 del 15 de julio del 2020 que se emite para la inscripción del **"FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD - MOCOLÍ"**.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario Financiero y la Resolución No. SCVS-INAFA-DNTH-2019-0078 de fecha 2 de abril de 2019.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD - MOCOLÍ"** otorgado mediante escritura pública constitución inicialmente llevada a cabo el 21 de enero del 2019 ante la Notaría Trigésima Segunda del cantón Guayaquil-

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que se tome nota en el Catastro Público de Mercado de Valores **de la escritura pública del seis de noviembre de dos mil diecinueve** ante la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil, en la cual se celebró la escritura pública de sustitución fiduciaria y, **seguidamente, anótese la escritura pública otorgada el 14 de febrero del 2020** ante la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil, en la cual se celebró la reforma integral del **FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD MOCOLÍ**.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO CUARTO.-DISPONER** que el representante legal de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, publique la presente Resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente.



**INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS**



**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que la Notaria Trigésima Segunda del cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del “**FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD - MOCOLÍ**” y sienta la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **Guayaquil, 21 de Julio de 2020.**

**ING. CARLOS MURILLO CABRERA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

YMS/OAM/AMN/MEMC  
FIDEICOMISO MERCANTIL EMUHOLD-MOCOLI Ruc: 0993184888001  
Trámite: 21686-0041-20 (11 de marzo del 2020)