



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00002261

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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 (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 16 del artículo 10 y numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la cancelación y la inscripción, en su orden de los entes, fideicomisos y encargos fiduciarios sujetos a la ley y a las normas generales expedidas por los organismos de regulación y control en las materias propias de su competencia.

Que, en tal sentido, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscriban, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y, en general, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

Que de acuerdo a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para el mantenimiento de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores le corresponde a la fiduciaria, con la periodicidad diaria, presentar al órgano de control cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario.

Que el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que: *"Los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante (...) y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos"*.



Que de conformidad con la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil.

Que de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil, en concordancia con el artículo 35 de la Ley Notarial, *"Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero";* y que por tal motivo, *"Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle"*.

Que mediante escritura pública otorgada el 23 de julio de 2019, ante el abogado Juan Manuel Tama Velasco, Notaria Cuadragésimo Séptimo del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC"**. A dicho Fideicomiso comparecieron: a) la compañía **VASTENCORP S.A.** en calidad de Constituyente y Beneficiaria 1; b) la compañía **SCARFYING S.A.** en calidad de Constituyente y Beneficiaria 2; c) la compañía **LUGOVESA S.A.** en calidad de Constituyente y Beneficiaria 3; y, la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en calidad de fiduciaria.

Que el Fideicomiso tiene por objeto es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por el Constituyente, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o Compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato de constitución.

Que mediante escritura pública otorgada el 27 de septiembre de 2019, ante el abogado Juan Manuel Tama Velasco, Notaria Cuadragésimo Séptimo del cantón Guayaquil se reformó parcialmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**, en los numerales **TRECE.CINCO** y **TRECE SEIS** de la **CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA**; el numeral **OCHO. TRECE.UNO** de la **CLÁUSULA OCTAVA**; se reforma parcialmente el **PARÁGRAFO PRIMERO** de la **CLÁUSULA NOVENA**; y, el numeral **DIECISÉIS.DIECISÉIS** de la **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA** del contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Novoparc. Declarando las mismas partes mencionadas en el Acápite que antecede que a excepción de las modificaciones establecidas en las cláusulas precedentes, quedan ratificadas y plenamente vigentes las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**.

Que, mediante Resolución No. **SCVS-INMV-DNNF-2019-00038376** de 02 de diciembre de 2019, se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC** en el Catastro Público de Mercado de Valores, lo cual se realizó el 12 de diciembre de 2019, con número de inscripción **2019.G.13.002799**.



Que, mediante escritura pública otorgada el 30 de octubre de 2020 ante la Abogada Emilia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, se reformó parcialmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**

Que, mediante comunicación de 07 de diciembre de 2020, ingresada el 08 de diciembre de 2021 con número de trámite 98444-0041-20 el abogado Rafael Sandoval Vela, en calidad de Gerente General de **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, solicita la marginación de la reforma descrita en el párrafo inmediatamente precedente.

Que mediante Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-280 de fecha 28 de diciembre de 2020 la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios encontró observaciones a la documentación remitida, las mismas que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00053253-O. de 29 de diciembre de 2020.

Que mediante comunicación con fecha 04 de enero de 2021, ingresada el 05 de enero de 2021, la Fiduciaria remite nueva documentación para ser analizada por la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número SCVS.INMV.DNNF.2021. 022 de fecha 25 de enero de 2021 donde se establece que la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**", ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación de la Escritura de Reforma de fecha 30 de octubre de 2020 del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que por cuanto la información remitida por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en virtud, que las observaciones del órgano de control han sido superadas, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**".

Que conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley de Mercado de Valores, "*la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores 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, en su caso.*".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2020-0148 de fecha 20 de octubre de 2020.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del Fideicomiso Mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL NOVOPARC**", de la reforma parcial al contrato de constitución del referido fideicomiso celebrada el 30 de octubre de 2020 ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil.



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

ARTÍCULO TERCERO.- 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 del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Notaria Cuadragésimo Séptimo del Cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso de fecha 23 de julio de 2019 y sienta la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

NOTIFIQUESE, PUBLIQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago a los 16 días del mes de marzo de 2021.-

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEMC/MEEM/FPR
TRAMITES: 98444-041-20
RUC: 0992632771001