



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005176

**ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
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 el numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero (en adelante “LMV”) dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. A tal respecto, el artículo 19 ibídem precisa que la inscripción no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (en adelante “SCVS”), respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

Que, en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores *“se inscribirán los fideicomiso mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad...”,* y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, *“la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario”.*

Que mediante escritura pública celebrada el 3 de marzo de 2021 ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración de flujos y adhesión denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA”**.



Que a dicho acto comparecieron: La compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., debidamente representada por su Presidente, Ingeniero Carlos Armando Henriques Aycart, como la Constituyente Inicial y/o La Beneficiaria Inicial y La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., debidamente representada por su Gerente General y representante legal, Ab. Rafael Sandoval Vela, como la Fiduciaria.

Que el objeto del contrato, conforme consta en la cláusula séptima de su contrato constitutivo, es la constitución de un patrimonio autónomo que permita al "FIDEICOMISO" por la interpuesta persona de "LA FIDUCIARIA" y como Represente Legal, la administración de los "BIENES" consistentes en dineros a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, ya sea por parte de "LA CONSTITUYENTE INICIAL" y/o por parte de "LOS CONSTITUYENTES ADHERENTES", éstos últimos con motivo de las reservas permitidas por la Ley, y las promesas de ventas de las "UNIDADES INMOBILIARIAS", correspondientes a la quinta etapa que se denominará "BASILEA" del Proyecto Inmobiliario "COSTASOL", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A. Por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario. El manejo de los recursos del "FIDEICOMISO", será realizado conforme a las instrucciones que consta en el presente instrumento, así como las instrucciones que imparta "LA BENEFICIARIA INICIAL", dichas instrucciones serán comunicadas por escrito a "LA FIDUCIARIA". Las instrucciones son dadas por "LA BENEFICIARIA INICIAL" o por la (s) persona (s), que mediante comunicación escrita se designe para hacerlo. El proyecto inmobiliario consta descrito en la cláusula tres.doce como la lotización, construcción, y ventas que se desarrollarán por etapas en el inmueble. El inmueble consta descrito en la cláusula tres.catorce como solares y edificaciones Dos y Tres, Manzana Ochenta y Cuatro, Lotización Dos Llanos, ubicaos en el kilómetro diecinueve y medo Vía la Costa, parroquia Tarqui, con códigos catastrales 96-0084-002-0-0-0 y 96-0084-003-0-0-0.

Que mediante comunicación de fecha 18 de marzo de 2021 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No.26304-0041-21, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA**".

Que mediante comunicación de fecha 22 de marzo de 2021 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 26304-0041-21, la Ab. Silvana Ronquillo Delgado, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., realiza un alcance a la solicitud de inscripción del "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA**" y adjuntó copia del comprobante de envío de ficha registral del Fideicomiso.

Que mediante comunicación de fecha 21 de abril de 2021 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **37017-0041-21 del 21/04/2021**, la Srta. Genesis Vega Sánchez, de la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., remite el Balance Inicial del "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA**", con corte al 20 de abril de 2021, los comprobantes contables y papeletas de depósitos por los aportes en efectivo realizados por la Constituyente del Fideicomiso.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA**" una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.



ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se publique el texto 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 referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 3 de marzo de 2021 ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL - BASILEA”** y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

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, a los **21** días del mes **de Junio** del año **de 2021.-.-**

**ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)**

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 26304-0041-21
RUC: 0993315656001