Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005569

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
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 (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 dispone los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro, 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. 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, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el Consejo Nacional de Valores dictará por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

Que, en concordancia con la norma señalada, el artículo 17 de la Sección III, Capítulo I, Subtitulo III, Título II, de la Codificación, que en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

Que, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo II, del Título I, en consonancia con el numeral 1.3.1 del artículo 8, Sección III del Capítulo II, Título V de la Codificación, este último dice a la letra:
"*1.3.1 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, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que mediante escritura pública otorgada el 07 de febrero del 2020, ante la abogada Minerva Escalante Alvarado, Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **"FIDEICOMISO LAS LOMAS"**. A dicho acto comparecieron: i) la compañía DUSATECORP S.A., en calidad de constituyente y beneficiaria; ii) la compañía CORPORACIÓN DONGSANFAN S.A., en calidad de constituyente y beneficaria; iii) la compañía Inmobiliaria LOMAS DE SARGENTILLO LODESAR S.A., en calidad de comodataria; y, v) la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A.**, en calidad Fiduciaria.

Que, la finalidad del fideicomiso, conforme se establece en la cláusula sexta del contrato constitutivo, es que la fiduciaria administre los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y en favor de las beneficiarias. El proyecto inmobiliario conforme la cláusula dos.once consiste en el desarrollo inmobiliario denominado "LAS LOMAS CIUDAD INDUSTRIAL Y COMERCIAL" a desarrollarse por etapas sobre el inmueble. El inmueble está descrito en la cláusula cinco.tres.uno.uno como el lote de terreno ubicado en la vía Guayas-Manabí del cantón Lomas de Sargentillo, con código catastral número 10104016404 y lote número terreno ubicado en la vía Guayas-Manabí del cantón Lomas de Sargentillo, con código catastral número 500

Que mediante escritura pública otorgada el 23 de julio del 2020, ante la abogada Minerva Alexandra Escalante Alvarado, Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, se otorgó la escritura de rectificación y reforma del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, por la cual se suprimen los subnumerales CINCO.TRES.DOS.UNO y CINCO.TRES.DOS.DOS del numeral CINCO.TRES) de la cláusula quinta del contrato de constitución del fideicomiso. Dicha escritura se encuentra debidamente marginada en dicha notaria el 23 de julio de 2020.

Que, el Fideicomiso consta inscrito bajo el No. 2021.G.13.003084 del 11 de enero del 2021, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.7867 de 01 de diciembre del 2020.

Que, mediante escritura pública otorgada el 01 de octubre del 2020, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se otorgó la escritura pública de reforma parcial al **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, por la cual modifica el numeral CINCO.UNO de la Cláusula Quinta del contrato de fideicomiso, que versa sobre el compromiso de aporte quedando establecido que "*Los CONSTITUYENTES se comprometen y quedan irremediablemente obligada a transferir a título de fideicomiso mercantil, bienes, derechos y/o recursos para el*

desarrollo y culminación del PROYECTO INMOBILIARIO en sus distintas Etapas, lo cual será conforme el cronograma de aportes que los CONSTITUYENTES determinen para cada Etapa del PROYECTO que se defina llevar a cabo.". Dicha escritura se encuentra debidamente marginada ante la Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, abogada Minerva Alexandra Escalante Alvarado el 19 de noviembre de 2020.

Que, mediante la comunicación No. GT-RD-2020-11-11135 suscrita por el señor Ricardo Parra Cabezas, en su calidad de Gerente de GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA S.A. (en aquel momento representante legal del Fideicomiso), remitió la reforma al Fideicomiso realizada el 01 de octubre del 2020, la que fue ingresada en CD el 30 de noviembre del 2020 con el trámite No. 21078-0041-20 a esta Superintendencia.

Que mediante escritura pública otorgada el 16 de marzo del 2021, ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, elevó a Escritura Pública la sustitución fiduciaria de la administración del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, a dicho acto comparecieron: **(i)** la compañía **GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.** (fiduciaria saliente)**; (ii) ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** (fiduciaria entrante); y **(iii),** la compañía Inmobiliaria Lomas de Sargentillo LODESAR S.A. en calidad de constituyente beneficiaria del fideicomiso.

Que el 29 de marzo del 2021 con trámite No. 29437-0041-21 la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, en su calidad de actual fiduciaria, representada por el señor Rafael Ramón Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General, presentó la solicitud de la marginación de la Sustitución Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO LAS LOMAS" en el Catastro Público de Mercado de Valores**.

Que mediante los informes No. SCVS.INMV.DNNF.21.089 del 13 de abril del 2021, y No. SCVS.INMV.DNNF.21.123 del 21 de mayo del 2021, se establecieron observaciones que notificaron a la Fiduciaria a través de los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00014762-O 15 de abril de 2021 y No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00022802-O del 21 de mayo del 2021.

Que mediante las comunicaciones s/n ingresadas con el trámite No. 29437-0041-21, el Ab. Rafael Sandoval, en su calidad de Gerente General de la Fiduciaria ingresó información en las fechas: 29 de marzo de 2021; 05 de mayo de 2021; y 31 de mayo de 2021; dando contestación a los mencionados oficios, en virtud de lo que las observaciones fueron superadas.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2021.147 de 18 de junio de 2021, donde se establece que las observaciones fueron superadas por lo que la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** cumple con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO LAS LOMAS";** así como la marginación de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso realizada celebrada el 01 de octubre del 2020, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, en el Catastro Público del Mercado de Valores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y en el nombramiento provisional contendio en la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha junio 30 de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil denominado **"FIDEICOMISO LAS LOMAS"**, contenida en la escritura pública otorgada ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil el 01 de octubre del 2020, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO LAS LOMAS"** en que **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** sustituye a **GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.** una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER.- Que la Notaría Primera del cantón Lomas de Sargentillo, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura de constitución del fideicomiso; así como de las escritura pública celebrada el 01 de octubre del 2020 en la que se reformó parcialmente el Fideicomiso y siente la razón pertinente. Una copia certificada de las razones de marginación deberá ser remitida a esta Intendencia.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER.- Que la Notaría Primera del cantón Lomas de Sargentillo, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura de sustitución fiduciaria de 16 de marzo del 2021 y siente las razones pertinentes. Una copia certificada de las razones de marginación deberá ser remitida a esta Intendencia.

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 **02** días del mes **de julio** del año **de 2021**.-.-

Digitally signed by JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MCT
Trámite No. 29437-0041-21
RUC No. 0993251100001