



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00007201

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 contenida en el Libro 2 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 2 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 ibidem 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 2 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 2 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, negocios fiduciarios: los fideicomisos mercantiles inmobiliarios.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el 24 de marzo del 2021, ante la Notaría Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, se constituyó el FIDEICOMISO SANTA FE, con estos participantes: 1.- DOSMILCORP S.A. en calidad de CONSTITUYENTE APORTANTE 2.- SKYCORP S.A. como CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIO 3.- NIMITZ S.A. en calidad de: CONSTITUYENTE PROMOTOR DOS y/o BENEFICIARIO DOS 4.- HERMITAGE HOLDING S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR TRES y/o BENEFICIARIO TRES 5.- PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR CUATRO y/o BENEFICIARIO CUATRO; y ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representado por el señor Rafael Sandoval, como Gerente General

**Que**, el objeto del FIDEICOMISO SANTA FE conforme consta en la cláusula octava del contrato constitutivo es la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE con el dinero o recursos aportados por los CONSTITUYENTES, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES, y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. El inmueble está identificado como el Solar cuatro de la manzana 277 ubicado en la primera etapa de la ciudadela Ciudad Colón, Parroquia Tarqui, con un área total de 1840, 42 metros cuadrados, signado con el código catastral 76-0277-004-0-0-0.

**Que**, mediante comunicación del 25 de mayo del 2021 ingresada con el trámite 47709-0041-21 (la fiduciaria, a través de su Gerente General, Ab. Rafael Sandoval Vela, ha remitido la solicitud de inscripción del FIDEICOMISO SANTA FE en el Catastro Público del Mercado de Valores, acompañando el comprobante de la Ficha Registral, el soporte de la del Registro Único de Contribuyentes con numeración: 0993325880001; frente a este requerimiento, se levantaron las observaciones contenidas en el Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2021-136 de 11 de Junio de 2021, trasladadas en el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00027354-O de fecha 21 de junio de 2021, notificado a la Fiduciaria el mismo día a través del Sistema Integrado de Trámites.

**Que**, mediante comunicación de fecha 12 de julio de 2021 la Fiduciaria presenta sus descargos; a partir de la nueva documentación exhibida y de las declaraciones expuestas, establece que: los constituyentes (socios) del fideicomiso cuentan con experiencia y detentan capacidad legal de ofrecer los bienes y servicios; además la selección de los contratistas quedará sujeto a la revisión del comité de compras; lo que queda expuesto como respuesta al deber fiduciario de mitigar cualquier conflicto (potencial o efectivo) de intereses en el caso que ocupa. A lo anterior, se suma los compromisos adquiridos en materia de publicidad digital para acoger la normativa vigente en la materia.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios ha efectuado las revisiones pertinentes para la atención de la solicitud de inscripción del FIDEICOMISO SANTA FE en el Catastro Público del Mercado de Valores, para lo cual ha elaborado el informe SCVS-NMV-DNNF-2021-177 del 3 de agosto del 2021, para la procedencia del trámite.



En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y el nombramiento provisional constante en la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH2021-00128 del 30 de junio del 2021.

### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del negocio fiduciario denominado: **FIDEICOMISO SANTA FE**, una vez que se cumpla 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 **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 la Notaría Vigésima Décimo Séptima del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso que nos ocupa y sienta la razón respectiva.

**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 **24** días del mes **de agosto** del año **de 2021**.-.-

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