



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009870

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, Subtítulo 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 beneficiaria; 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 fideicomitados 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.

Que mediante escritura pública otorgada el 23 de julio del 2020, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, 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 el contrato de constitución del Fideicomiso en la Notaría Primera del cantón Lomas de Sargentillo 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.2020.00007867 de fecha 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 irremediamente 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 escritura pública otorgada el 19 de octubre del 2020, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se suscribió una cesión de derechos fiduciarios y transferencia de la posición contractual, quedando como única beneficiaria la compañía Inmobiliaria Lomas de Sargentillo LODESAR S.A., acto que consta con la razón de marginación al contrato de constitución del fideicomiso de fecha 19 de noviembre del 2020, ante la Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, Ab. Minerva Escalante Alvarado.

Que mediante escritura pública otorgada el 16 de marzo del 2021, ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima 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, la reforma y sustitución referidas en párrafos anteriores fueron anotadas en este Catastro mediante la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005569 de fecha 02 de julio del 2021.

Que, mediante escritura pública otorgada el 20 de mayo del 2021, ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, se suscribió la escritura pública de reforma parcial al **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, por la cual modifica la cláusula vigésima segunda del contrato de fideicomiso, que versa sobre los honorarios de la fiduciaria, y la cláusula trigésima primera denominada “direcciones para efectos contractuales y legales” ahora con los datos de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.. Dicha escritura se encuentra debidamente marginada ante la Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, abogada Minerva Alexandra Escalante Alvarado el 05 de agosto de 2021.

Que el 04 de agosto del 2021 con trámite No. 76018-0041-21 la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, en su calidad de representante legal del fideicomiso, representada por el señor Rafael Ramón Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General, presentó la solicitud de la marginación de la reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO LAS LOMAS**” otorgada el 20 de mayo del 2021, en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que mediante el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2021.229 del 15 de septiembre del 2021, se establecieron observaciones que notificaron a la Fiduciaria a través del oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00047210-O 16 de septiembre de 2021.

Que mediante la comunicación s/n ingresada con el trámite No. 76018-0041-21, el 07 de Octubre de 2021, la Ab. Silvana Ronquillo Delgado, en su calidad de Apoderada Especial de la Fiduciaria presentó sus documentos de descargo.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2021.282 de 05 de Noviembre 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 marginación de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso realizada celebrada el 20 de mayo del 2021, ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima 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 el nombramiento provisional indicado 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 Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil el 20 de mayo del 2021, 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 tomen nota del contenido de la presente resolución la Notaría Primera del cantón Lomas de Sargentillo, al margen de la escritura de constitución del fideicomiso, otorgada el 07 de Febrero de 2020; y, la Notaría Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, al margen de la escritura de reforma parcial del fideicomiso otorgada el 20 de mayo de 2021 y que sienten las razones respectivas. 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 **05** días del mes **de Noviembre** del año **de 2021.-.-**

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

MEMC/MCT
Trámite No. 76018-0041-21
RUC No. 0993251100001