



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005689

ECON. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

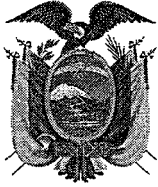
Que el artículo 213 de la Constitución de la República establece que: *“las superintendencias son organismos técnicos de vigilancia, auditoría, intervención y control de las actividades económicas, sociales y ambientales, y de los servicios que prestan las entidades públicas y privadas, con el propósito 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 (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 comunicación de fecha 4 de octubre de 2021, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **98419-0041-21** del 05/10/2021, 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 denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL-CATANIA"**.

Que el **"FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL-CATANIA"** se constituyó por escritura pública celebrada el 17 de septiembre de 2021, ante el Piero Tomás Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs., Notario Titular Octogésimo Primero del Cantón Guayaquil, con la comparecencia de: (i) La compañía CONSTRUCTORA THALIA VICTORIA S.A., debidamente representada por su Presidente, Ingeniero Carlos Armando Henríquez Aycart, como "La Constituyente Inicial" y/o "La Beneficiaria Inicial"; y: (ii) 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 fideicomiso tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo que permita al "FIDEICOMISO" por la interpuesta persona de "La Fiduciaria" y como tal representante 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 sexta etapa que se denominará "CATANIA" 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 las instrucciones que constan en el presente instrumento, así como a 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 hacerlo.

Que a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00023239-O del 08 de abril del 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00033865-O del 27 de mayo del 2022, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.070 del 25 de febrero de 2022 y No. SCVS.INMV.DNNF.2022.130 del 26 de mayo de 2022.

Que mediante comunicación signada con el trámite No. **98419-0041-21** de fecha 06 de junio del 2022, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.164 del 12 de julio del 2022, 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 COSTASOL-CATANIA**”, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de la inscripción del referido fideicomiso 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 la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de Mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTASOL-CATANIA**”, 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 ante el Notario Octogésimo Primero del Cantón Guayaquil, el 17 de septiembre del 2021.



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-CATANIA**” 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, **03 de agosto de 2022.**

ECON. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/FPR.

Trámite: 98419-0041-21

RUC: 0993365637001