Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00006169

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ 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 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 16 del artículo 10 y numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores (Libro 2 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 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro Público de Mercado de Valores. A tal respecto, el artículo 19 de la ley ibídem, 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 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos.
}
Que en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII del Libro II 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 01 de abril de 2015, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO AUSTRIA**." A dicho acto comparecieron: **a)** La compañía VANTÓN S.A., en su calidad "CONSTITUYENTE PROMOTOR" o "BENEFICIARIO DOS"; **b)** La compañía LIGHTHOUSE S.A., en su calidad "CONSTITUYENTE APORTANTE" o "BENEFIARIO"; y, **c)** La **compañía ZION Administradora de Fondos y Fidecomisos S.A.**, como la "FIDUCIARIA".

Que de acuerdo a la cláusula décima primera del contrato constitutivo del "**FIDEICOMISO AUSTRIA** éste tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato con el fin de coadyuvar al desarrollo

del proyecto inmobiliario. En el numeral doce de la cláusula segunda del contrato constitutivo se indica que el proyecto inmobiliario se denomina “Plaza Constitución¨ y se desarrollará sobre el lote de terreno y comprenderá la construcción de varios edificios de oficinas, departamentos, consultorios, estacionamientos y locales comerciales. En el numeral Dos de la Cláusula Quinta del contrato constitutivo consta que se transfieren al fideicomiso los siguientes inmuebles pertenecientes a la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas: 1) Solar Uno-Uno de la manzana 60, con un área de 1.564,57 mt2, código catastral 64-0060-001-001-00; 2) Solar Uno-Dos de la manzana 60, con un área de 1.919,10 mt2, código catastral 64-0060-001-002-00; 3) Solar Uno-Tres de la manzana 60, con un área de 1.580,53 mt2, código catastral 64-0060-003-001-00; 4) Solar Uno-Cuatro de la manzana 60, con un área de 1.505,12 mt2, código catastral 64-0060-001-004-00; 5) Solar Uno-Cinco de la manzana 60, con un área de 2.081,09 mt2, código catastral 64-0060-001-005-00; y, 6) Solar Uno-Seis de la manzana 60, con un área de 1.564,57 mt2, código catastral 64-0060-001-001-00.

Que, el “**FIDEICOMISO AUSTRIA”** se inscribió en el Registro de la Propiedad, del Cantón Guayaquil, el 20 de abril de 2015, con la razón de inscripción en el repertorio 2015-9.823, en el tomo 33 de fojas 16.407 a 16.408, No. 7533 del Registro de Propiedades; y, en el tomo 33 de fojas 16.409 a 16.412; No. 7534 del Registro de Propiedades.

Que, el “**FIDEICOMISO AUSTRIA”** se inscribió en el Catastro Público de Mercado de Valores, el 30 de julio de 2015 con el número 2015.G.13.001618, en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-002127 de 01 de julio de 2015.

Que, el 27 de julio del 2017, se suscribió la escritura pública de reforma parcial al “**FIDEICOMISO AUSTRIA**”, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, la que se rectificó mediante escritura pública del 28 de agosto del 2017 ante la Notaria Cuarta del cantón Guayaquil, Ab. Magni Encalada Duffer, aquí se rectificó la cláusula tercera numeral tres.uno, en la que se modificó el punto de equilibrio financiero, de la cual se tomó nota al margen del Catastro Público de Mercado de Valores conforme lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00000435 de 15 de enero de 2018

Que mediante escritura pública de reforma del fideicomiso inmobiliario denominado “**FIDEICOMISO AUSTRIA**”, otorgada el 22 de octubre de 2022,

ante el Ab. Rubén Dario Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, donde se reforma el numeral quince de la cláusula décima primera "finalidad e instrucciones" en la cual se permite que el fideicomiso constituya otros fideicomisos mercantiles, a fin de continuar con la ejecución y desarrollo las Torres que conforman del PROYECTO INMOBILIARIO: en patrimonios autónomos independientes, sin que esto afecte a los constituyentes beneficiarios o terceros.

Que mediante comunicación ingresada el 05 de noviembre del 2021, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en calidad de representante legal de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fidecomisos S.A., remitió el tercer testimonio de la referida reforma del 22 de octubre del 2021, para los fines pertinentes.

Que, en atención al trámite para la marginación de la reforma la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió requerimientos de información mediante los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00064193-O del 14 de diciembre de 2021; No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00011655-O del 02 de marzo del 2022; de forma que, con la presentación de información se elaboró el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.072 del 25 de febrero del 2022.

Que, la fiduciaria atendió los requerimientos con los ingresos de información en las fechas: 6 de enero del 2022 y 28 de marzo del 2022 con trámite No. 108820-0041-21; y en la fecha 5 de enero del 2022 con trámite No. 1501-0041-22.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.204 de 21 de agosto de 2022, donde se establece que la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fidecomisos S.A.** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO AUSTRIA"**, ha cumplido con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación 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 que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del "**FIDEICOMISO AUSTRIA",** de la reforma parcial al contrato del fideicomiso celebrada el 22 de octubre de 2022, ante el Ab. Rubén Dario Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, 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 represente legal de la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fidecomisos 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 las escrituras públicas de constitución y reformas celebradas el 01 de abril de 2015, ante la abogada Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil; y del 22 de octubre de 2022, ante el Ab. Rubén Dario Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, respectivamente.

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, **25 de agosto de 2022**.-.-

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MCT
Trámite: 108820-0041-21
RUC: 0992911573001