



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00038285

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 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 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, 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 11 de julio de 2022 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **74971-0041-22** el 11/07/2022, el Abogado 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 PLAZA KOEN”**.

Que el **“FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN”** se constituyó por escritura pública celebrada el 22 de junio del 2022, ante Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del Cantón Quito, con la concurrencia de: i) La compañía BC Desarrolladores Inmobiliarios S.A.S., legalmente representada por su Gerente General, el señor Jorge Esteban Calero Torres, como el “Constituyente Uno” y/o “Constituyente Promotor” y “Beneficiario Uno”; ii) La compañía DOMUM CONSTRUCCIONES DOMUM-CONS CIA. LTDA., legalmente representada por su Gerente General, el señor Jorge Esteban Calero Torres, como el “Constituyente Dos” y/o “Beneficiario Dos”; iii) Los cónyuges José Gonzalo Romero Molina y la señora Pamela Cristina Noboa Campana, por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal, como “Constituyente Tres” y/o “Beneficiario Tres”; iv) La señora María Violeta Romero Trujillo, la señora María Sol Calderón Romero y María Nathaly Calderón Romero, por sus propios derechos, como la “Constituyente Aportante”; y, v) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por la compañía HK Ecuador Representaciones S.A.S., quien a su vez está representado por Ramiro Javier Jácome Leal, en su calidad de Apoderado, como “La Fiduciaria”.

Que de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN”** tiene por objeto la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE con el dinero o recursos aportados por los CONSTITUYENTES, provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES (...)” En las cláusulas Tres.Dieciseis y Cinco.Cuatro se describe al inmueble como el predio número 585895, con código catastral 20017030010000000000, con un área total de 3891.17m2, en la parroquia Tumbaco.

Que mediante escritura pública del 17 de octubre de 2022, ante la Doctora María del Pilar Flores Flores, Notaria Décima Segunda del cantón Quito, se celebró la



Aclaratoria y Rectificatoria del contrato de Fideicomiso Mercantil **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN**. En dicho acto se acuerda rectificar las cláusulas *Tres.Dieciseis (3.16)* y *Cinco.Cuatro (5.4)* dado que la individualización mencionada, los linderos especificados en dichas cláusulas, así como el historial de dominio del inmueble no se efectuó correctamente.

Que a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00047537-O del 08 de agosto de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00058310-O del 28 de septiembre de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00129465-O del 16 de diciembre de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00014523-O del 10 de marzo de 2023 se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.183 del 01 de agosto de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2022.231 del 21 de septiembre de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2022.276 del 25 de noviembre de 2022 y No. SCVS.INMV.DNNF.2023.026 del 31 de enero de 2023.

Que mediante comunicaciones de fecha: i) 30 de agosto de 2022, ingresada con trámite No. 74971-0041-22; ii) 20 de octubre del 2022, ingresada con trámite 74971-0041-22; iii) 09 de enero del 2023, ingresada con trámite 74971-0041-22 (10/01/23); iv) 16 de marzo de 2023, ingresada con trámite No. 74971-0041-22; y, v) 25 de abril de 2023, ingresada con trámite No. 74971-0041-22 (03/05/23); 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.2023.096 de 08 de mayo del 2023, 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 PLAZA KOEN**", ha cumplido con todas 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 la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN**", constituido mediante la escritura pública otorgada el el 22 de junio del 2022, ante Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del Cantón Quito, una vez que se cumpla con lo dispuesto en artículos tercero, cuarto y quinto de esta resolución.



ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se tome nota al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN**”, celebrada mediante escritura pública del 17 de octubre de 2022, ante la Doctora María del Pilar Flores Flores, Notaria Décima Segunda del cantón Quito, una vez que se cumpla lo dispuesto en los artículos primero, tercero, cuarto, quinto y sexto de esta resolución.

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 se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante Tamara Garcés Almeida, Notaria Sexta del Cantón Quito, el 22 de junio del 2022; y, se sienta la razón respectiva.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública Aclaratoria y Rectificatoria del contrato de Fideicomiso Mercantil **FIDEICOMISO MERCANTIL PLAZA KOEN** celebrada el 17 de octubre de 2022, ante la Doctora María del Pilar Flores Flores, Notaria Décima Segunda del cantón Quito; y, se sienta la razón respectiva.

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, **16 de mayo de 2023.-**

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

MEMC/MPG
Trámite: 74971-0041-22
RUC: 0993373220001