Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00040127

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 (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 el artículo in numerado posterior al artículo 120 de la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro Segundo del Código Orgánico Monetario y Financiero, se determina cuáles son las operaciones crediticias que podrán ser respaldadas por los fideicomisos mercantiles de garantía en los que las instituciones del sistema financiero podrán aceptar la calidad de beneficiarias, entre las que consta *"Los Créditos de Vivienda"*. Además señala que estos fideicomisos de garantía deberán inscribirse en el registro de Mercado de Valores.

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 06 de marzo de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **25224-0041-23**, el abogado Rafael Sandoval Vela, 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 DE GARANTIA AIRES DEL NORTE"**.

Que el **"FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES DEL NORTE"** se constituyó por escritura pública celebrada el 3 de febrero del 2022, ante la Abogada Andrea Ugalde Yánez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía AGRICOLA BATAN S.A. representada por Victor Ernesto Estrada Santistevan en calidad de Presidente, como "Constituyente" y/o "Beneficiaria Uno"; ii) El BANCO GUAYAQUIL S.A. representada por Francisco Javier Jaramillo Muñoz en su calidad de Apoderado Especia, como "El Acreedor"; iii) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA DEL NORTE BATAN S.A.S. representada por Luis Esteban Amador Rendón en su calidad de Presidente y Victor Ernesto Estrada Santistevan en su calidad de Gerente General, en su orden, como "Promotor" y/o "Deudor"; y, iv) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente General, señor Rafael Ramón Sandoval Vela, como la "ZION" o "LA FIDUCIARIA"

Que de acuerdo a la cláusula décima el Fideicomiso tiene por **objeto principal** la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como garantía y fuente de pago frente al ACREEDOR.

Que de acuerdo a la cláusula segunda de los antecedentes, numeral ***DOS.ONCE.- CREDITOS, OBLIGACIONES GARANTIZADAS U OBLIGACIONES:*** *Se entenderán como tales a todas las obligaciones de hacer o de no hacer, presentes o futuras, pasivos, contingentes, deudas vencidas o por vencer, directas o indirectas, individuales o conjuntas, que como obligada principal o garante solidaria, como fiadora o avalista, sea cual fuere su origen, mantenga o llegue a mantener el DEUDOR a favor del ACREEDOR, o a las futuras renovaciones de las mismas en caso de existir, sea cual fuere el género de la facilidad crediticia, se que se refiera a entrega de dinero o cualquier modalidad crediticia o contractual y que hayan sido otorgadas y en general cualquier obligación de pago del DEUDOR a favor o a la orden del ACREEDOR. Se deja expresa constancia que por obligaciones se entiende no sólo el monto de capital sino también lo correspondiente a sus intereses corrientes y moratorios, costos y gastos de cobranza extrajudicial y judicial si fuere el caso, las cuales deberán ser*

notificadas a la FIDUCIARIA por parte del PROMOTOR/DEUDOR y del ACREEDOR, inicialmente, las OBLIGACIONES GARANTIZADAS se entenderán como la deuda que asciende a la cantidad de Dieciocho Millones Setecientos Mil Dólares de los Estados Unidos de América (USD $18´700.000,00) por créditos que el BANCO GUAYAQUIL S.A. otorgará a PROMOTORA INMOBILIARIA DEL NORTE BATAN S.A.S. con los siguientes fines: DOS.ONCE.UNO.- Ya otorgada a la presente fecha la cantidad de Ocho Millones Setecientos Mil Dólares De los Estados Unidos de América (USD $8´700.000,00) que corresponden al crédito para cancelar obligaciones de AGRICOLA BATAN S.A. con el Banco del Pacifico S.A. y con ello liberar las garantías reales sobre los lotes B Cinco (B5) y B Cinco Dos-Uno (B-2-1). Para instrumentar este crédito, el BANCO GUAYAQUIL otorgará, un préstamo a PROMOTORA INMOBILIARIA DEL NORTE BATAN S.A.S., para pagar al Banco del Pacifico S.A. las obligaciones actualmente garantizadas por los lotes B Cinco (B5) y B Cinco Dos-Uno (B5 2-1), y con ello realizar el aporte de los terrenos al presente Fideicomiso y la instrumentación de las hipotecas a favor del BG.- DOS.ONCE.DOS.- La cantidad de Diez Millones DE Dólares De los Estados Unidos de América (USD $10´000.000.00) que corresponden al crédito que BANCO DE GUAYAQUIL S.A. otorgará a PROMOTORA INMOBILIARIA DEL NORTE BATAN S.A.S. con la finalidad de abonar a las obligaciones que AGRICOLA BATAN S.A. (o empresas relacionadas a ésta) han contratado con BANCO GUAYAQUIL.".

Que mediante escritura pública del 30 de mayo de 2022, celebrada ante la Abogada Andrea Ugalde Yánez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del cantón Guayaquil, se celebró como primera parte el replanteo y/o reestructuro los linderos y medidas de los inmuebles que otorgó la compañía Agrícola Batan S.A.; y, en la segunda parte el contrato de aporte que realizó la compañía Agrícola Batan S.A. a favor del **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES DEL NORTE**.

Que mediante escritura pública otorgada el 26 de enero del 2023, ante el Abogado Marco Ángelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, se reforma parcialmente el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES DEL NORTE**.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00022645-O de 20 de abril de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.081 del 14 de abril de 2023.

Que mediante comunicaciones de fecha 12 y 15 de mayo de 2023, ingresada con trámite No. 25224-0041-23 del 15 y 18 de mayo de 2023, respectivamente, la Fiduciaria presento sus descargos y remitió la documentación soporte requerida.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.121 de 19 de junio 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 DE GARANTIA AIRES DEL NORTE"**, 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 que se tome nota al margen inscripción del **"FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES DEL NORTE"**, contenida en la la escritura pública de reforma parcial celebrada 26 de enero de 2023, ante el Abogado Marco Ángelo Ottati, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos que constan a continuación.

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES DEL NORTE"**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos que constan a continuación.

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 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.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante la Abogada Andrea Ugalde Yánez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil, el 3 de febrero del 2022; y en la escritura pública de reforma parcial celebrada 26 de enero de 2023, ante el Abogado Marco Ángelo Ottati, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil.

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, **19 de junio de 2023.-**

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

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 25224-0041-23
RUC: 0993369799001