

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00094243

**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 08 de agosto de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **93960-0041-23**, la ingeniera Maria Fernanda Argotty, Apoderada Especial 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 ESTE”**.

Que el **“FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA AIRES ESTE”** se constituyó por escritura pública celebrada el 30 de junio del 2023, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía AGRICOLA BATAN S.A. representada por el señor Victor Ernesto Estrada Santistevan en su calidad de Presidente, como **“CONSTITUYENTE APORTANTE”** y/o **“DEUDORA”** y/o **“BENEFICIARIA UNO”**; ii) El BANCO BOLIVARIANO C.A. representado por el señor Ingeniero Comercial Douglas Alberto Puga Veloz en su calidad de Apoderado Especial, como **“EL ACREEDOR”**; iii) La compañía PROMOTORA BATÁN ESTE PROBAESTE S.A.S. representada por el señor Victor Ernesto Estrada Santistevan en su calidad de Gerente General, como **“BENEFICIARIA DOS”** y/o **“PROMOTORA”**; y, iv) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por el abogado Rafael Ramón Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General, como **“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.NUEVE.- CREDITOS, OBLIGACIONES GARANTIZADAS U OBLIGACIONES:** *Se entenderá como tales a las obligaciones de dar, hacer o de no hacer, presentes o futuras, pasivos, contingentes, deudas vencidas o por vencer, directas o indirectas, individuales o conjuntas, que constan instrumentadas por AGRICOLA BATÁN S.A. a favor del ACREEDOR, o a las futuras renovaciones de las mismas en caso de llegar existir, sea que se refiera a entrega de dinero o cualquier modalidad crediticia o contractual y que hayan sido otorgadas por AGRICOLA BATÁN S.A. a favor o a la orden del ACREEDOR y/o otorgadas o por otorgarse a favor de PROMOTORA BATÁN ESTE PROBAESTE S.A.S. 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 de PROMOTORA BATÁN ESTE PROBAESTE S.A.S., AGRICOLA BATÁN S.A., y del ACREEDOR. Las OBLIGACIONES GARANTIZADAS se entenderán particular, específica y exclusivamente como la deuda que asciende a la cantidad aproximada de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$34'835.377,00) por créditos que el BANCO BOLIVARIANO C.A. ha otorgado hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura a AGRICOLA BATÁN S.A. para las exclusivas finalidades contempladas en este contrato, más la línea de crédito por la suma aproximada de CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5'000.000,00) que se podrán otorgar a AGRICOLA BATÁN S.A. y PROMOTORA BATÁN ESTE PROBAESTE S.A.S., respectivamente, con los siguientes fines: DOS.NUEVE.UNO.- La cantidad aproximada de TREINTA Y CUATRO MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$34'835.377.00) que corresponde al crédito que el ACREEDOR otorgó a AGRICOLA BATÁN S.A. con anterioridad, hasta la fecha de otorgamiento de la presente escritura pública. DOS.NUEVE.DOS.- La cantidad aproximada de CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5'000.000.00) que corresponde a la línea de crédito que se destinará única y exclusivamente al desarrollo del proyecto, el mismo que podrá ser otorgado por el BANCO BOLIVARIANO a favor de AGRICOLA BATÁN S.A. y PROMOTORA BATÁN ESTE PROBAESTE S.A.S., quienes conjuntamente serán deudores solidarios y acordarán con el BANCO BOLIVARIANO C.A. los términos y condiciones de el o los créditos.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00107955-O de 08 de noviembre de 2023 se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.218 del 08 de noviembre de 2023.

Que mediante comunicaciones de fecha 28 de noviembre de 2023, ingresada con trámite No. 93960-0041-23 del 29 de noviembre y 1 de diciembre 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.2023.231 de 8 de diciembre 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 ESTE”**, 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 DE GARANTIA AIRES ESTE**”, 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 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.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 30 de junio del 2023.

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, **14 de diciembre de 2023.-**

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

MEEM/FPR.
Trámite: 93960-0041-23
RUC: 0993383974001