Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00014728

ECON. HUGO 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 dispone los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y, en general, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros. 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, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1, literal c) del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII de la Codificación, este último dice a la letra:

"*1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario".*

Que, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que, mediante escritura pública otorgada el 24 de marzo del 2021, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO SANTA FE", con la** comparecencia de: i) La compañía DOSMILCORP S.A. en calidad de CONSTITUYENTE APORTANTE; ii) La compañía SKYCORP S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR UNO y/o BENEFICIARIO UNO; iii) La compañía NIMITZ S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR DOS y/o BENEFICIARIO DOS; iv) La compañía HERMITAGE HOLDING S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR TRES y/o BENEFICIARIO TRES; v) La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR CUATRO y/o BENEFICIARIO CUATRO; y, vi) La compañia ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de FIDUCIARIA.

Que, el **FIDEICOMISO SANTA FE** tiene por objeto la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE con el dinero o recursos aportados por los CONSTITUYENTES, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES (…)

Que, el **FIDEICOMISO SANTA FE** consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el número 2021.G.13.003249 el 31 de agosto de 2021 con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00007201 de fecha 24 de agosto de 2021.

Que, mediante escritura pública otorgada el **20 de marzo del 2024**, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se suscribió la **escritura pública de reforma parcial del FIDEICOMISO SANTA FE**, a dicho acto de reforma comparecen: i) La compañía DOSMILCORP S.A. representada por el señor MORICE ESTEFANO DASSUM AIVAS en calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE APORTANTE; ii) La compañía SKYCORP S.A. representada por el señor MORICE ESTEFANO DASSUM AIVAS en calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE PROMOTOR UNO y/o BENEFICIARIA UNO; iii) La compañía NIMITZ S.A. representada por el señor FRANCISCO JOSÉ DASSUM AIVAS en calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE PROMOTOR DOS y/o BENEFICIARIA DOS; iv) La compañía HERMITAGE HOLDING S.A. representada por el señor JORGE ALBERTO ABEDRABO LARACH en calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE PROMOTOR TRES y/o BENEFICIARIA TRES; v) La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. representada por el señor Felipe Bernal Ángel en calidad de Apoderado General, como CONSTITUYENTE PROMOTOR CUATRO y/o BENEFICIARIA CUATRO; y, vi)

La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A. representada por el señor Rafael Sandoval Vela en calidad de Gerente General, como la Fiduciaria.

Que, la reforma parcial del contrato de **FIDEICOMISO SANTA FE** se refiere a:

> ***"Cláusula Tercera. - Reforma Parcial:*** *Con los antecedentes expuestos y acorde a lo dispuesto en el numeral Veintisiete.Uno de la Cláusula Vigésimo Séptima del contrato del Fideicomiso, los Constituyentes Beneficiarios y la Fiduciaria, a través de sus representantes legales, convienen en reformar la denominación del Proyecto por "SF TOWER" y la denominación del negocio fiduciario por "Fideicomiso SF TOWER", conforme consta a continuación:" (…)*

En este sentido, se reforman las siguientes cláusulas: *Cláusula Segunda: Antecedentes. – numeral Dos.Siete; Cláusula Tercera: Glosarios de Términos. - numeral Tres.Ocho y numeral Tres.Veinte; Cláusula Cuarta: Fideicomiso Mercantil y Patrimonio Autónomo; y, Cláusula Novena: Punto de Equilibrio. - Parágrafo Segundo.*

Que, el 16 de abril del 2024 con trámite No. 46290-0041-24 el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, solicita la anotación de la reforma parcial del **FIDEICOMISO SANTA FE,** al margen de su inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00108903-O del 16 de septiembre de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.067 del 31 de mayo de 2024.

Que mediante comunicación de fecha 01 de octubre de 2024, ingresada con trámite No. 46290-0041-24, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.119 de 21 de octubre de 2024, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, recomendando la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato del **FIDEICOMISO SANTA FE** celebrada el 20 de marzo del 2024, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil.

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 marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil denominado

FIDEICOMISO SANTA FE, contenida en la escritura pública otorgada ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 20 de marzo del 2024, 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 del **FIDEICOMISO SANTA FE,** celebrado ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, el 24 de marzo del 2021.

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, **22 de octubre de 2024.-**

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

JOS/MPG
Trámite No. 46290-0041-24
RUC No. 0993325880001