Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00015974

AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el Consejo Nacional de Valores dictará

por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

Que, en concordancia con la norma señalada, el artículo 178, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII, de la Codificación, que en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

Que, mediante escritura pública celebrada el 11 de febrero del 2020, ante la Doctora Jacqueline Vásquez Velastegui, Notaria Tercera del Cantón Quito, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO QONDESA"**, bajo la modalidad de un fideicomiso inmobiliario. A dicho acto comparecieron: a) La compañía INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA, legalmente representada por el señor Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, en su calidad de Gerente, como "CONSTITUYENTE", "CONSTITUYENTE PROMOTOR" y/o "BENEFICIARIO"; b) La compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., legalmente representada por le señor Tommy Carlos Camilo Schwarzkopf Peisach, en su calidad de Gerente General, como "CONSTITUYENTE", "CONSTITUYENTE PROMOTOR" y/o "BENEFICIARIO"; y, c) La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, legalmente representada por el señor Marco Arturo Karolys Cordovez, en su calidad de Gerente General, como "FIDUCIARIA".

Que, de acuerdo a la Cláusula Novena el presente Fideicomiso tiene por objeto y finalidad desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO concebido por los CONSTITUYENTES, administrando y destinando los bienes y recursos del FIDEICOMISO de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato de constitución y la Junta del Fideicomiso..

Que, el **"FIDEICOMISO QONDESA"** consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No. 2024.Q.13.003978 del 05 de marzo de 2024, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00094771 del 28 de diciembre de 2023.

Que, mediante instrucción con fecha 3 de julio del 2024 de la Junta del Fideicomiso, por convenir a sus intereses, instruyó la presente sustitución, en el sentido de que fiduciaria FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. sea reemplazada por la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. como fiduciaria y representante legal del "**FIDEICOMISO QONDESA"**.

Que, mediante escritura pública celebrada el 15 de julio del 2024, ante el Abogado Rubén Darío Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, se da la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO QONDESA".** A dicho acto comparecieron: **Uno.Uno)** La compañía ZION

ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., debidamente representada por su Gerente General el señor Rafael Sandoval Vela, como ZION o FIDUCIARIA SUSTITUTA o FIDUCIARIA ENTRANTE; y, **Uno.Dos)** La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por su Apoderada Especial, la señora Marcia Elizabeth Cárdenas Rondal, como FIDEVAL o "FIDUCIARIA SUSTITUIDA o FIDUCIARIA SALIENTE.

Que, mediante comunicación del 25 de julio de 2024 ingresado con trámite No. 91232-0041-24 del 25/07/24, la Ing. Maria Fernanda Argoty, Apoderada Especial de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita se autorice la sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO QONDESA** y se disponga la marginación de la misma en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ha emitido la rendición de cuentas final con corte al 15 de julio de 2024, la cual fue puesta a conocimiento de los Constituyentes.

Que, se revisó la documentación adjunta a la solicitud de anotación de la sustitución fiduciaria, la información continua del FIDEICOMISO QONDESA reportada a través del Sistema Integrado de Mercado valores; y, cuyo resultado consta en el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.101 de fecha 26 de agosto de 2024, mediante el cual se emitió informe favorable para la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO QONDESA"**.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, en relación a la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO QONDESA"** en que la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** sustituye a la compañía **FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS,** 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.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se tome nota de la presente resolución al margen de la escritura constitución del fideicomiso celebrada el 11 de febrero de 2020 ante la Notaria Tercera del cantón Quito; y, de la escritura de sustitución fiduciaria celebrada el 15 de julio del 2024, otorgada ante el Abogado Rubén Darío Moreno Faytong, Notario Suplente 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, el **26 de noviembre de de 2024**.-

AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/FPR.
Trámite: 91232-0041-24
RUC: 1793054552001