Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00016461

JAIME 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 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 marzo de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **26670-0041-23**, 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 PARQUES NORTE"**.

Que el **"FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA PARQUES NORTE"** se constituyó por escritura pública celebrada el 9 de febrero del 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Cuadragésimo Quinto del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía NUEVO RANCHO S.A. NURANSA EL DEUDOR representada por Carla Marisa Ferreira Santos en su calidad de Gerente General, como "CONSTITUYENTE" y/o "BENEFICIARIA PRINCIPAL"; ii) El BANCO PICHINCHA C.A. representada por Janine Elizabet Romo Estrada en su calidad de Apoderada Especial, como "EL ACREEDOR"; iii) La compañía PROMONORTE S.A.S. representada por Luis Esteban Amador Rendón en su calidad de Presidente, como "PROMOTOR" y/o "DEUDOR"; y, iv) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por el señor Rafael Ramón Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General, 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 entenderá 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, de manera individual o conjuntamente con terceros, PROMONORTE a favor o a la orden del ACREEDOR, o a las futuras novaciones y/o reestructuraciones de las mismas en caso de existir, sea cual fuere el género de la facilidad crediticia, sea 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 la cantidad de hasta SESENTA Y OCHO MILLONES De Dólares de los Estados Unidos de América (USD $68´000.000,00) por créditos que el BANCO PICHINCHA C.A., a su sola discrecionalidad, y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en su aprobación, así como que exista conformidad del Banco con la estructura de la(s) operación(es), las garantías o coberturas de riegos y su estructuración legal, a satisfacción del Banco, podrá otorgar a PROMONORTE S.A.S. con los siguientes fines: DOS.ONCE.UNO.- La cantidad de hasta CINCUENTA MILLONES de Dólares de los Estados Unidos de América (USD $50´000.000.00) que corresponden a operación de crédito que el BANCO PICHINCHA C.A. podrá otorgar para cancelar y/o abonar el precio pactado del área sobre la que se desarrollará el proyecto y que ha sido previamente pactada entre PROMONORTE S.A.S. y NUEVO RANCHO S.A. NURANSA en valor fijo y sin intereses de CIENTO VEINTICINCO Dólares de los Estados Unidos de América (USD $125,00) por cada metro cuadrado de terreno eriazo. Dicha operación de crédito podrá ser desembolsada en una o varias operaciones de crédito a favor de PROMONORTE S.A.S. inmediatamente haya sido inscrito el aporte del inmueble al presente Fideicomiso. DOS.ONCE.DOS.- La cantidad de hasta DIECIOCHO MILLONES De Dólares De los Estados Unidos de América (USD $18´000.000.00) como línea de crédito que el BANCO PICHINCHA C.A. podrá otorgar para capital de trabajo del proyecto y que se podrá desembolsar en uno o varios operaciones de acuerdo a los requerimientos que por escrito, realice exclusivamente PROMONORTE y siempre que se cumplan las condiciones establecidas en su aprobación, así como la conformidad del Banco con la estructura de la(s) operación(es), las garantías o cobertura de riegos y su estructuración legal, a satisfacción de Banco Pichincha C.A.".

Que mediante escritura pública otorgada el 19 de mayo del 2023, ante el Abogado Marco Ángelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto

del Cantón Guayaquil, en la primera parte se reforma parcialmente el **FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA PARQUES NORTE** y en la segunda parte da la adhesión al contrato de fideicomiso de la compañía CAIRN MARKETS LLC. como Constituyente Adherente.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00022680-O de 20 de abril de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00052028-O del 29 de junio de 2023 se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2023.082 del 14 de abril de 2023 y No. SCVS.INMV.DNNF.2023.130 del 27 de junio de 2023.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00064129-O de 25 de julio de 2023, en base a la comunicación de fecha 20 de julio de 2023, se otorgó prórroga para que la Fiduciaria fundamente y sustente las observaciones del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00052028-O del 29 de junio de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 22 de agosto de 2023, ingresada con trámite No. 26670-0041-23 del 23 de agosto de 2023, la Fiduciaria presento sus descargos y remitió la documentación soporte requerida.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable, donde se concluye 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 PARQUES 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-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTIA PARQUES NORTE"**, 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 el Abogado Marco Ángelo Ottati, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 9 de febrero del 2023; y en la escritura pública de reforma parcial celebrada 19 de mayo 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, **11 de diciembre de 2024.-**

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/FPR.
Trámite: 26670-0041-23
RUC: 0993380186001