



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00000115

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
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, en tal sentido, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscriban, 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.

Que de acuerdo a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para el mantenimiento de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores le corresponde a la fiduciaria, con la periodicidad diaria, presentar al órgano de control 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 el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que: *“Los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de*



los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante (...) y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos”.

Que de conformidad con la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil.

Que de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil, en concordancia con el artículo 35 de la Ley Notarial, *“Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”;* y que por tal motivo, *“Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen: pero se anotará en el del primitivo que hay el instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle”.*

Que el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”** fue constituido mediante escritura pública otorgado ante el doctor Carlos María Alvear Alvear, Notario Sexagésimo Cuarto del cantón Guayaquil el 01 de marzo de 2016, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 16 de marzo de 2016, inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el número 2016.G.13.001892 del 6 de septiembre de 2016; y cuenta con Registro Único de Contribuyentes signado con el número 0992962305001, habiendo comparecido la compañía ALVEAR, ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A. ARAFISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de fiduciaria.

Que el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”** procedió a realizar la sustitución fiduciaria, y en tal virtud, procedió a reformar dicho contrato de fideicomiso, mediante escritura pública otorgada ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el 11 de enero de 2017, la misma que se encuentra debidamente anotada al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”**, habiendo sido designada la compañía LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., como fiduciaria sustituta.

Que la compañía MAKERCONSTRUC S.A., en razón de la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenía en su calidad de beneficiario del fideicomiso presentó alternativas al Banco de Desarrollo del Ecuador B.P., para que se proceda a la designación de la nueva fiduciaria. De la documentación que obra en el expediente, dicha entidad financiera pública recomendó, a la fiduciaria entrante: FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en razón de que esta entidad habría acreditado: experiencia, indicadores financieros y reputación en el manejo de fondos y fideicomisos. Esta decisión tiene correspondencia con el informe técnico emitido Banco de Desarrollo del Ecuador



B.P., emitido el 19 de junio del 2018; y cuya sugerencia fue trasladada al constituyente y único beneficiario: compañía MAKERCONSTRUC S.A., el día siguiente, esto es el 20 de junio del 2018 con Oficio No. BDE-I-GDI-2018-0188-OF.

Que posterior a este acto el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”** procedió a realizar una nueva sustitución fiduciaria, el 3 de octubre de 2018, mediante escritura pública otorgada ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, la misma que reforma el contrato y contiene los términos de la sustitución fiduciaria. Por el convenio de sustitución, es la **nueva fiduciaria: la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, siendo la fiduciaria reemplazada y predecesora: la compañía LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. EN LIQUIDACIÓN quien concurre a este acto, a través del señor Roberto Emilio Aguayo Vera, en su posición de Liquidador, en atención al Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-SA-2018-00060235-0 del 1 de agosto del 2018, a través del cual se expide el nombramiento de Liquidador y en el cual consta su aceptación expresa.

Que el 11 de octubre de 2018 la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de actual fiduciaria, representada por la economista Maria de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo, presentó la solicitud de marginación de la reforma al contrato de constitución del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”** en el Catastro Público del Mercado de Valores, por sustitución fiduciaria, aprobada con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2018-00010217 del 07 de noviembre de 2018.

Que el 04 de noviembre de 2020 la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de fiduciaria, representada por la economista Maria de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo, presentó la solicitud de marginación de la reforma parcial contrato de constitución del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA”**, celebrada por escritura pública otorgada el 29 de mayo de 2020 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00050594-O del 10 de diciembre de 2020, ha realizado y notificado observaciones relacionadas al fideicomiso.

Que mediante comunicaciones del 9 y 18 de diciembre de 2020, ingresadas bajo el número de trámite 85459-0041-20, la Fiduciaria remitió la información requerida por la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, en el oficio señalado en el parágrafo precedente.

Que con ocasión de la revisión de la solicitud de marginación y sus documentos adjuntos, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, a través del Informe No. SCVS-INMV-



DNNF-2020-282 del 30 de Diciembre de 2020, emitió informe favorable para la anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA**”.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, según la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-202-0148 del 20 de octubre del 2020, en la cual, el Ab. Victor Anchundia Places; en su calidad de Superintendente de Compañías, Valores y Seguros procede a encargar las funciones de Intendente Nacional de Mercado de Valores a partir del 21 de octubre del 2020 hasta segunda disposición, se dispone lo que sigue:

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores proceda a la marginación de la reforma parcial ocurrida el 29 de mayo del 2020 al margen de la inscripción del “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO TERRENOVA**”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaría Sexagésima Cuarta del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de la escritura de constitución; y a su vez que la Notaría Sexta del cantón Guayaquil tome nota de este acto de reforma parcial celebrada el 29 de mayo de 2020. Una copia certificada de estas razones de marginación deberá ser remitidas a esta Intendencia.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR con la presente resolución al representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a Guayaquil. **07 de Enero de 2021.**

ING. LINDA TOLEDO RIVAS

INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEMC/MEEM/FPR.

Trámite 85459-0041-20

RUC del fideicomiso: 0992962305001