



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00039544

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 **01 de marzo de 2016**, ante el doctor Carlos María Alvear Alvear, Notario Sexagésimo Cuarto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA”**, con la comparecencia de: i) La compañía MAKERCONSTRUC S.A., en calidad de CONSTITUYENTE UNO Y/O BENEFICIARIO UNO; ii) La compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A., en calidad de CONSTITUYENTE DOS Y/O BENEFICIARIO DOS; y, iii) La compañía ALVEAR, ROBLES & ASOCIADOS FIDUCIARIA S.A. ARAFISA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en calidad de fiduciaria.

Que, el **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA** tiene por objeto servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones en el contrato con el fin de coadyuvar el desarrollo y terminación del proyecto inmobiliario Terrenova.

Que, EL FIDEICOMISO consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el número 2016.G.13.001892 del 27 de septiembre de 2016, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0004207 del 22 de julio de 2016.

Que, mediante escritura pública otorgada ante el Doctor Carlos Maria Alvear Alvear, Notario Titular Sexagésimo Cuarto del cantón Guayaquil, el 23 de marzo de 2016, la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A., cede a favor de la compañía MAKERCONSTRUC S.A., la totalidad de los derechos fiduciarios que mantenía en su calidad de beneficiario de EL FIDEICOMISO, así como también cedió los derechos y obligaciones adquiridos en el contrato de constitución del fideicomiso.

Que, mediante escritura pública celebrada el 16 de junio del 2016, ante el Doctor Carlos Maria Alvear Alvear, Notario Titular Sexagésimo Cuarto del cantón Guayaquil, se realizó la reforma parcial al contrato de constitución del Fideicomiso.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el **11 de enero de 2017**, se procedió a realizar la sustitución fiduciaria de EL FIDEICOMISO, a favor de la compañía LEGACY TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el **3 de octubre de 2018**, se procedió a realizar la



sustitución fiduciaria de EL FIDEICOMISO, a favor de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

Que, mediante escritura pública celebrada el **16 de octubre del 2018**, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notario Sexta del cantón Guayaquil, se realizó la reforma parcial al contrato del Fideicomiso.

Que, mediante escritura pública celebrada el **28 de febrero del 2019**, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notario Sexta del cantón Guayaquil, se realizó la escritura de ratificación y vigencia de la reforma parcial al contrato del Fideicomiso, con la finalidad de ratificar que el Banco del Pacífico S.A. es el único BENEFICIARIO ACREEDOR PRIVILEGIADO del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova y que la reforma realizada el 16 de octubre de 2018 se encuentra vigente.

Que, mediante escritura pública celebrada el **29 de agosto del 2019**, la compañía Makerconstruc S.A., cede y transfiere a título gratuito (donación) a favor de la compañía Fuengirola Construcciones S.A. los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova hasta por el monto de CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS que equivale al cinco enteros por ciento de los derechos que mantiene en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova; de igual manera la compañía Makerconstruc S.A., cede y transfiere a título gratuito (donación) a favor del señor Alfonso Coronel Madriñan los derechos fiduciarios del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova hasta por el monto de CIENTO SESENTA MIL TRESCIENTOS SEIS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA CON CUARENTA Y SIETE CENTAVOS que equivalen al cinco enteros por ciento de los derechos fiduciarios que mantiene en el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el **29 de mayo del 2020** e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 16 de octubre de 2020, se procedió a la reforma de EL FIDEICOMISO. La reforma versa sobre los bienes aportados al fideicomiso por parte de la compañía MAKERCONSTRUC S.A. y la compañía PARQUE INDUSTRIAL ECUATORIANO S.A.

Que, mediante escritura pública de fecha **09 de agosto de 2022**, se celebró ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, la **Cancelación Parcial de Hipoteca Abierta, Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar y Anticresis** que hace el Banco del Pacífico S.A. a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova; y, **Constitución de Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar** que otorga el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova a favor del Banco Pichincha C.A.

Que, mediante escritura pública otorgada el **08 de septiembre de 2022**, ante la abogada Beatriz Bohórquez Gilbert, Notaria Suplente Sexta del cantón Guayaquil, se suscribió la escritura pública de reforma parcial del **FIDEICOMISO MERCANTIL**



INMOBILIARIO TERRENOVA, a dicho acto de reforma comparecen: i) El señor Alfredo Portaluppi Reyes, por los derechos que representa en su calidad de Gerente General de la realizar la compañía MAKERCONSTRUC S.A. como La Constituyente – Beneficiaria A; ii) El señor Alfonso Coronel Madriñan, por los derechos que representa en calidad de Gerente General de la FUENGIROLA CONSTRUCCIONES S.A. como La Beneficiaria B; iii) El señor Alfonso Coronel Madriñan, por sus propios y personales derechos como La Beneficiaria C; y, la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representada por su Vicepresidente Ejecutivo, economista Maria de Lourdes Coronel Zambrano, y como tal representante legal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova como El Fideicomiso y/o La Fiduciaria.

Que, la reforma parcial del contrato de **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA** se refiere a la inclusión del Banco Pichincha como Acreedor Privilegiado sobre los lotes fincados a su **Hipoteca Abierta y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar** de fecha 09 de agosto de 2022. Es así que se reforman todas las cláusulas en donde se menciones el término acreedor privilegiado, entendiéndose que son Banco del Pacifico S.A. y Banco del Pichincha C.A. los acreedores privilegiados del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA de acuerdo a los lotes fincados que cada uno mantiene de acuerdo a sus respectivas escrituras de **Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar**.

Que, el 08 de noviembre del 2022 con trámite No. 124302-0041-22 la Economista Maria de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, solicita la anotación de la reforma parcial del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA** al margen de su inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00013849-O del 08 de marzo de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.001 del 04 de enero de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 29 de marzo de 2023 ingresada con trámite No. 124302-0041-22 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.2023.100 de 15 de mayo de 2023, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, recomendando la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA** celebrada el 08 de septiembre del 2022, ante la abogada Beatriz Bohórquez Gilbert, Notaria Suplente Sexta 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 MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA**, contenida en la escritura pública otorgada ante la abogada Beatriz Bohórquez Gilbert, Notaria Suplente Sexta del cantón Guayaquil, el 08 de septiembre del 2022, 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 **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 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 MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA**, celebrado ante el doctor Carlos María Alvear Alvear, Notario Sexagésimo Cuarto del cantón Guayaquil, el 01 de marzo de 2016; y, en la escritura pública de reforma parcial otorgada ante la abogada Beatriz Bohórquez Gilbert, Notaria Suplente Sexta del cantón Guayaquil, el 08 de septiembre del 2022.

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, **29 de mayo de 2023.-**

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