



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00008115

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 26 de febrero del 2021, ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO URBANIZACIÓN MOCOLÍ”**, con la comparecencia de: i) La compañía ALABASTRO S.A. por intermedio del señor Diego Xavier Pérez Sala, Gerente General, en calidad de Constituyente y Beneficiaria; y, ii) La Compañía Heimdaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A, por intermedio de la señora Mercedes Leonor Gutiérrez Bozza, Presidente Ejecutivo, en calidad de Fiduciaria.

Que, el **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN MOCOLÍ** tiene por objeto y finalidad la administración de los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del Proyecto Inmobiliario Urbanización del Parque. Para lo cual, al momento de la constitución del fideicomiso la constituyente aportó el bien inmueble identificado como Lote A1, ubicado en la Isla Mocolí, parroquia La Puntilla (satélite) del cantón Samborondón, provincia del Guayas con código catastral 8-1-2-1-26-0-0-0-0 y matrícula inmobiliaria 16280, con una extensión total de 42.134,09m².

Que, el Fideicomiso consta inscrito bajo el No. 2021.G.13.003189 del 11 de junio de 2021, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00004439 de fecha 26 de mayo de 2021.

Que, mediante escritura pública otorgada el 01 de junio de 2021, ante el Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil Abogado Roger Arosemena Benites, la compañía ALABASTRO S.A. cedió a favor de la compañía FORET S.A.S (antes denominada ARMANDOPAREDES S.A.S.) la totalidad de los derechos y obligaciones que le correspondían en calidad de Constituyente y Beneficiaria del Fideicomiso, de forma que ésta última pasó a ocupar la misma posición jurídico-contractual que la primera de cara al Fideicomiso y terceros.

Que, mediante escritura pública otorgada el 31 de agosto del 2021, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, se suscribió la escritura pública de reforma parcial al **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN MOCOLÍ**, a dicho acto de reforma comparecen: i) La compañía ARMANDOPAREDES S.A.S. representada por el señor Leonardo Manssur Villagrán, en su calidad de Gerente General, como la BENEFICIARIA; y, ii) La compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representada por su Factor de Comercio, señora Irene Paola Álava Gómez, como la Fiduciaria.

Que, el numeral **Tres.Cinco)** de la **Cláusula Tercera: Antecedentes**, expresa que:
“El Comité Fiduciario ha resuelto la construcción de Townhouses en los lotes identificados como multifamiliares del proyecto. En razón de lo anterior, las partes han visto la necesidad de reformar el Fideicomiso a efectos de que contemple la posibilidad de que, a más del desarrollo de obras de urbanismo y lotización para la comercialización de solares individualizados, se permita efectuar la construcción y comercialización de dichas edificaciones sobre determinados solares.”

Que, la reforma del contrato se refiere a lo siguiente: **Cláusula Cuarta: Reforma Parcial.-** Con base a los antecedentes expuestos y con el propósito establecido en el numeral **TRES.CINCO** que antecede, por medio del presente instrumento se reforma el contrato de fideicomiso, de la siguiente forma: **Cuatro.Uno)** Reemplácese el texto de la primera oración del numeral **Dos.Doce** de la **Cláusula Segunda**, por el siguiente: *“Proyecto Inmobiliario o Proyecto: Consiste en el desarrollo inmobiliario denominado “Urbanización el Parque, que se desarrollará –mediante etapas- sobre el inmueble y estará compuesto de unidades inmobiliarias, de conformidad con las especificaciones del Proyecto que realizare el Comité Fiduciario. (...)”* **Cuatro.Dos)** Sustitúyase el texto del numeral **Dos.Quince** de la **Cláusula Segunda**, por el siguiente: *“Unidades Inmobiliarias: Dependiendo de la etapa del proyecto de la que se tratare y de conformidad con lo establecido por el Comité Fiduciario, la unidades inmobiliarias serán: i) los solares individualizados resultantes del fraccionamiento y urbanización del inmueble; y/o. ii) los solares individualizados resultantes del fraccionamiento y urbanización del inmueble, así como las edificaciones que se levanten sobre éstos.”*

Que, el 16 de septiembre del 2021 con trámite No. 91583-0041-21 la compañía **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en su calidad de representante legal del fideicomiso, representada por la Ingeniera Irene Álava Gómez, en su calidad de factor de comercio, presentó la solicitud de la marginación en el Catastro Público de Mercado de Valores, de la reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN MOCOLÍ**.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.221 de 07 de septiembre de 2022, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, recomendando la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso celebrada el 31 de agosto del 2021, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAFA-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 URBANIZACIÓN MOCOLÍ, contenida en la escritura pública otorgada ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil el 31 de agosto del 2021, 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 **HEIMDALTRUST 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 las escrituras públicas de constitución y de reforma del **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN MOCOLÍ**, celebradas ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 26 de febrero de 2021 y el 31 de agosto del 2021, respectivamente.

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, **18 de noviembre de 2022.-.-**

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

MEMC/MPG
Trámite No. 91583-0041-21
RUC No. 0993313718001