



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00006032

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 (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, 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, el fideicomiso se constituyó como **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, mediante escritura pública otorgada el 07 de febrero del 2020, ante la abogada Minerva Alexandra Escalante Alvarado, Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo, ha dicho acto comparecieron: i) La compañía CORPORACIÓN DONGSANFAN S.A. representada por su Gerente General el señor Johnny Daniel Zambrano Quintero, como constituyente o constituyente beneficiaria; ii) La compañía INMOBILIARIA LOMAS DE SARGENTILLO LODESAR S.A., representada por su Gerente General el señor Johnny Daniel Zambrano Quintero, como la COMODATARIA; y, iii) La compañía GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A. representada por su Gerente el señor Pablo Ricardo Parra Cabezas, como la Fiduciaria.

Que, el objeto del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, determinado en la cláusula sexta del contrato de constitución, consiste en que la FIDUCIARIA administre 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, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de las BENEFICIARIAS.

Que, con fecha 23 de julio del 2020, ante la Notaria Vigésimo Tercera del cantón Guayaquil se otorgó la escritura Pública de Rectificación del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, mediante dicho acto se suprimió del contrato de fideicomiso los sub numerales *Cinco.Tres.Dos.Uno* y *Cinco.Tres.Dos.Dos* de la cláusula Quinta.

Que, mediante escritura pública de fecha 01 de octubre de 2020, otorgada ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, se reformó parcialmente el **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, sustituyendo la cláusula *Cinco.Uno*.

Que, mediante escritura pública de fecha 19 de octubre de 2020, otorgada ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, las compañías DUSATECORP S.A. y CORPORACIÓN DONGSANFAN S.A., Constituyentes Beneficiarias del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, y como tal, titulares del cien por ciento de los derechos fiduciarios correlativos al patrimonio del Fideicomiso Las Lomas, ceden y transfieren a favor de la compañía Inmobiliaria Lomas de Sargentillo LODESAR S.A., la totalidad de sus derechos fiduciarios.



Que, el **FIDEICOMISO LA LOMAS** consta inscrito bajo el No. 2021.G.13.003084 del 11 de enero del 2021, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.7867 de 01 de diciembre de 2020.

Que, mediante escritura pública de fecha 16 de marzo de 2021, otorgada ante la Notaria Décimo Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amelia Dito Mendoza, se sustituyó la compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS y FIDEICOMISOS GTSA S.A. como fiduciaria del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, designando en su reemplazo como nueva Fiduciaria a la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Que, mediante escritura pública de reforma parcial del contrato de **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, otorgado el 20 de mayo de 2021 ante la Notaria Décimo Séptima del cantón Guayaquil, Abogada Amelia Dito Mendoza, se reformó la *cláusula Vigésimo Segunda y la cláusula Trigésima Primera*.

Que, mediante escritura pública de fecha **30 de noviembre del 2023**, otorgada ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se celebró la sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**; de manera que ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fue sustituida por FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos; comparecen a dicho acto: i) La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, representada por la señora María de Lourdes Coronel Zambrano, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo, como la Fiduciaria Sustituta; ii) La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por el señor Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General, como la Fiduciaria Sustituida; y iii) La compañía Inmobiliaria Lomas de Sargentillo LODESAR S.A., representada por el señor Johnny Daniel Zambrano Quintero, en su calidad de Gerente General, como Constituyente y/o Beneficiario.

Que, mediante comunicación de fecha 20 de diciembre de 2023, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite número 153570-0041-23 el 21 de diciembre de 2023, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., notifica la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO LAS LOMAS**" con RUC No. 0993251100001, que anteriormente se encontraba bajo la administración de la fiduciaria FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. Adjunto a la comunicación, la Fiduciaria remite el Primer testimonio de la escritura pública de sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO LAS LOMAS**", celebrada el 09 de noviembre de 2023, ante el Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo.



Que, mediante comunicación de fecha 06 de febrero de 2024, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite número 15872-0041-24 el 07 de febrero de 2024, la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicita la marginación de la escritura pública de sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO LAS LOMAS**”, celebrada el 09 de noviembre de 2023, ante el Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo.

Que, mediante comunicación de fecha 12 de marzo de 2024, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite número 15872-0041-24, la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, remite copia certificada de la razón de marginación de la sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO LAS LOMAS**, en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Lomas de Sargentillo.

Que, consta como documento habilitante de la escritura de sustitución fiduciaria, la rendición de cuentas del **FIDEICOMISO LAS LOMAS** emitida por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. con corte al 07 de noviembre del 2023.

Que, se revisó la documentación adjunta a la solicitud de anotación de la sustitución fiduciaria, la información continua del **FIDEICOMISO LAS LOMAS** reportada a través del Sistema Integrado de Mercado valores; y, cuyo resultado consta en el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.009 de fecha 19 de enero de 2024.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios ha emitido el informe favorable No. SCVS-INMV-DNNF-2024-030 de 13 de marzo de 2024, para la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO LAS LOMAS**”.

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 mayo 13 de 2022.

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 LAS LOMAS**” en que la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, sustituye a la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., 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 **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 de la presente resolución al margen de la escritura constitución del fideicomiso celebrada el 07 de febrero del 2020, ante la abogada Minerva Alexandra Escalante Alvarado, Notaria Titular Primera del cantón Lomas de Sargentillo.

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 **27 de marzo de 2024.**-

**ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

JOS/MPG

Trámite: 153570-0041-23; 15872-0041-24

RUC: 0993251100001