



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00021715

AB. WINSTHER MIRANDA SALVADOR
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)



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 María 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 María 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 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 12 de marzo de 2019, 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.

Que, mediante escritura pública celebrada el 29 de agosto del 2019 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez e inscrita en el Registro de la Propiedad el 27 de agosto de 2020, la compañía Makerconstruc S.A., cedió el 5% de sus derechos fiduciarios al Señor Alfonso Coronel Madriñan y otro 5% de sus derechos fiduciarios a la Compañía Fuengirola Construcciones S.A.

Que, mediante escritura pública de fecha 09 de agosto de 2021, se celebró ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, se suscribió la Hipoteca Abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar, que realizó el Banco del Pacífico S.A. a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terranova.

Que, mediante escritura pública celebrada el 9 de agosto de 2022, ante la Notaria Quincuagésima segunda del Cantón Guayaquil, se celebró la escritura de hipoteca abierta, Anticresis y Prohibición Voluntaria de Enajenar y Gravar, que realizó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova a favor del Banco Pichincha C.A., en garantía de las obligaciones mantenidas con el mismo. Dicha escritura fue inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil con fecha 31 de agosto de 2022.

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,

Que, mediante escritura pública otorgada el 21 de febrero de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la escritura de Restitución por Liquidación Parcial del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova, en la cual se restituyeron a favor de la compañía MAKERCONSTRUC S.A. los lotes de terreno signado Solar 1 (antes 47) y Solar 1 Antes 51), dicha escritura fue debidamente inscrita el 22 de marzo de 2024.

Que, mediante escritura pública otorgada el 10 de junio de 2024 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la escritura de Restitución por Liquidación Parcial del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova, en la cual se restituyeron a favor de la compañía MAKERCONSTRUC S.A. el Lote de terreno signado Solar 1 de la manzana 560, ubicado en la pública parroquia



Pascuales cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con código catastral 48-0560-01-0-0-0-1, dicha escritura fue debidamente inscrita el 20 de septiembre de 2024.

Que, mediante escritura pública otorgada el 30 de septiembre de 2024 ante el Doctor Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, se celebró la "Escritura de Aporte de Inmueble a título de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario", ha dicho acto comparecieron: i) El señor Alfredo Portaluppi Reyes, en su calidad de Gerente General de la compañía MAKERCONSTRUC S.A., como "El Constituyente Uno", y, ii) La señora María de Lourdes Coronel Zambrano, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso y representante legal del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova, como "El Fideicomiso". (Cláusula Primera: Otorgantes)

Que, la Cláusula Segunda: Antecedentes, en su Numeral Dos. Diecinueve, establece: *Se recibió comunicación de la compañía MAKERCONSTRUC S.A. en calidad de beneficiario del Fideicomiso Inmobiliario Terrenova en donde instruye realizar la transferencia de dominio por aporte fiduciario a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova del siguiente bien: A) Lote Uno de la manzana Quinientos Sesenta con código catastral cuatro ocho-cero cinco seis cero- cero uno -cero -cero -uno (48-0560-01-0-0-0-1) ubicado en la calle pública parroquia Pascuales cantón Guayaquil, provincia del Guayas. (...) Área Total: doscientos treinta y dos mil novecientos siete metros veintidós decímetros cuadrados.*

Que, la Cláusula Tercera: Aporte Fiduciario y Aceptación, señala: *Con estos antecedentes y en aras de incrementar el patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova, la compañía MAKERCONSTRUC S.A., por este acto, transfiere a título de aporte a fideicomiso mercantil a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Terrenova, el dominio o propiedad, uso, goce, posesión y demás derechos reales conexos que mantiene respecto del inmueble signado con el código catastral cuatro ocho-cero cinco seis cero- cero uno -cero -cero -uno (48-0560-01-0-0-0-1) (...)*

Que, mediante comunicación del 05 de noviembre del 2024 ingresado con trámite No. 133848-0041-24 la Economista Maria de Lourdes Coronel Zambrano, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, solicita la anotación de la *Escritura de Aporte de Inmueble a título de Fideicomiso Mercantil Inmobiliario* al margen de la inscripción del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.187 de 12 de diciembre de 2024, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, recomendando la anotación de la escritura de Aporte de Inmueble, celebrada el 30 de septiembre del 2024, ante el Doctor Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso "FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA.



En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0156 de fecha 21 de abril de 2025.



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores del Aporte de Inmueble al **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO TERRENOVA**, contenida en la escritura pública otorgada el 30 de septiembre del 2024, ante el Doctor Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 30 de octubre del 2024, 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.

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, 23 de abril de 2025.-

WINSTHER
ERWINS
MIRANDA
SALVADOR

Firmado
digitalmente por
WINSTHER
ERWINS MIRANDA
SALVADOR

AB. WINSTHER MIRANDA SALVADOR
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)

PAGINA EN
BLANCO

PAGINA EN
BLANCO