

## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00015256

**AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO**  
**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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

**Que**, el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

**Que**, el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el 15 de junio del 2010 en la Notaría Única del cantón Santa Elena, ante el Abogado José Ernesto Zambrano Salmon, se constituyó el fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV”**. Al acto de su constitución comparecieron: i) La señora Ana Hortencia Buchelli Aldaz por sus derechos propios y como Apoderada de los señores Galo

Vicente Buchelli Aldaz, Grace Buchelli Aldaz, Roberto Buchelli Aldaz, Federico Antonio Buchelli Aldaz, Enrique Alfonso Buchelli Aldaz y María Emperatriz Buchelli Aldaz; y el señor Jorge Franklin Buchelli Aldaz, por sus propios derechos, en calidad de Constituyentes; ii) La Compañía CHIREISA S.A. , en calidad de Beneficiaria Promotora; y, iii) La compañía Morgan y Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. “Fiduciaria del Ecuador”, en calidad de Fiduciaria.

**Que**, según la **Cláusula Tercera** del contrato constitutivo, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV** tiene por objeto:

*(...) **Tres.Tres.** Que se desarrolle, a través del FIDEICOMISO y a nombre de éste, por parte de PROMOTORA, el PROYECTO INMOBILIARIO LE MAR IV, conforme las instrucciones que imparta el COMITÉ FIDUCIARIO. - **Tres. Cuatro.** Que, cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO, los recursos dinerarios que ingresen al FIDEICOMISO, ya sean propios de la BENEFICIARIA PROMOTORA o de créditos obtenidos por ésta para este fin, y de los recursos que entreguen los FUTUROS ADQUIRENTES, sean administrados temporalmente por la FIDUCIARIA e invertidos en la construcción de dicho PROYECTO INMOBILIARIO bajo los términos y condiciones dispuestos en los estudios técnicos, planos de construcción, presupuesto total de costos de obra, acabados y flujo de caja requerido para la construcción del PROYECTO INMOBILIARIO, presentados y preparados por parte de la promotora y aprobados mediante COMITÉ FIDUCIARIO. (...)*

**Que**, el “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV**” consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No 2012.2.13.00986 del 12 de enero de 2012, con Resolución No. SC.IMV.DJMV.G.11.0006427 del 14 de noviembre de 2011.

**Que**, a los 21 días del mes de diciembre de 2023, se celebra ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, la **escritura pública de Liquidación y Terminación del Fideicomiso denominado “Fideicomiso Inmobiliario Le Mar IV”**, comparece a dicho acto: La compañía GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., quien a su vez es representada por la señora María de Lourdes Velastegui Coellar, en su calidad de Gerente y Representante Legal, como la Fiduciaria.

**Que**, en la **Cláusula Tercera: Antecedentes** de la escritura de terminación y liquidación del “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV**” arriba descrita, se establece lo siguiente:

***Numeral Tres.Dos.-** Con fecha 30 de julio del dos mil diez se inició la etapa de construcción del Proyecto; y, al veintitrés de julio del dos mil once, suscribieron el acta de entrega -recepción definitiva del mismo por parte de la Constructora, Materiales y Sistemas S.A. “Conmatisis”, la compañía Chireisa S.A., y, la compañía Punto Omega Cia. Ltda. y el Fideicomiso.*

***Numeral Tres.Tres.-** Que en virtud de lo dispuesto en el laudo arbitral emitido por el Tribunal Arbitral del Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Guayaquil, dentro del proceso arbitral No. 039-11 y de los acuerdos alcanzados*

*en el proceso de ejecución de laudo arbitral, No. 09332-2015-3231; el Fideicomiso transfirió a título de dación en pago, departamento A3 del piso tres, parqueos quince y diecisiete, y bodega tres, a favor del señor Juan Manuel Pérez, para pagar la obligación a la que fue condenada el Fideicomiso; quedando a la fecha todas obligaciones de dicho laudo cumplidas, así como las obligaciones pactadas por las partes. Esta dación en pago consta en la escritura pública de fecha treinta y uno de marzo de dos mil veintidós ante la Notaría Vigésima Segunda del cantón Guayaquil.*

**Numeral Tres.Cuatro.-** *Que conforme se establece en la rendición final de cuentas adjunto a la presente, el Fideicomiso ha cumplido todas sus obligaciones para con los Promitentes Compradores; en especial, la obligación de transferir las unidades prometidas en venta. Asimismo, no mantiene obligaciones pendientes, o activos por transferir o restituir, tal como se desprende de los estados financieros anexos a la Rendición de Cuentas, y del certificado emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Elena de fecha veintidós de noviembre de dos mil veintitrés, así como, del certificado emitido por el Registro de la Propiedad del mismo cantón de fecha trece de octubre de dos mil veintitrés adjunto a la presente.*

**Numeral Tres.Cinco.-** *Por lo antes expuesto, una vez que el Fideicomiso ha cumplido con su objeto y no existen bienes en el presente patrimonio autónomo, la Fiduciaria con fecha de hoy procede a liquidar y dar por terminado el Fideicomiso.*

**Numeral Tres.Seis.-** *Considerando lo indicado en el numeral precedente, la Fiduciaria -en forma oportuna- a presentado a la Beneficiaria Promotora la correspondiente rendición de cuentas, la que, en virtud de haber transcurrido el plazo indicado en el contrato, se entiende tácitamente aceptada. Un ejemplar de la Rendición Final de Cuentas y sus Estados Financieros se adjunta como parte integrante de la presente escritura.*

**Que, la Cláusula Cuarta: Terminación y Liquidación,** señala: *“Con sustento en los antecedentes expuestos, GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de representante legal y administradora fiduciaria del Fideicomiso de conformidad con numeral Veinte.Uno de la cláusula Vigésima y la cláusula Vigésima Tercera del Contrato de Fideicomiso, procede a dar por terminado, y liquidar con fecha de hoy el patrimonio autónomo, una vez que la Rendición Final de Cuentas y el Balance Final han sido presentados y aprobados íntegramente por los otorgantes del Fideicomiso”.*

**Que,** mediante comunicación GT-MAR-2023-12-10543 del 27 de diciembre de 2023, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite 155540-0041-23 el 28 de diciembre de 2023, la CPA Lourdes Velastegui Coellar en su calidad de Gerente de GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita la cancelación de inscripción del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV.**

**Que,** a través de Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00007388-O del 29 de enero de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.011 del 25 de enero de 2024.

**Que**, mediante comunicación GT-MAR-2024-02-01237 del 21 de febrero de 2024, ingresada con trámite No. 155540-0041-23; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.132 de fecha 6 de noviembre de 2024, en el cual queda establecido que la compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV**”, ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de la inscripción del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INA-F-DNTH-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV**, una vez que se cumpla 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 GENERATRUST 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** se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO LE MAR IV**, celebrada el 15 de junio del 2010 en la Notaría Única del cantón Santa Elena; y se sienta la razón respectiva.

**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 6 de noviembre de **2024.-**

**AB. JAIME ANDRE ORELANA SAMPEDRO**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES ( E )**

MEEM/MPG  
Trámite No. 155540-0041-23  
R.U.C. 0992670401001