

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003035

JAIME 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), 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 **31 de marzo de 2014**, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO COSTABRISA**", con la comparecencia de: i) Los cónyuges señor José Lenin Tamariz Crespo y señora Francis Carolla Barreiro Molina, como "Constituyentes A o Beneficiarios A"; ii) La compañía Inmobiliaria Costanera INMOCOST S.A., representada por su Gerente, señor ingeniero Alberto Valverde Farfán, como "Constituyente B o Beneficiario B"; iii) La compañía SILVERTRADE S.A., representada por su Gerente General, señor Richard David Bohrer Pons, como "Constituyente C o Beneficiario C"; y, iv) La compañía MMG TRUST ECUADOR S.A., representada por su Gerente General, señor Francisco Nogue Varas, como "La Fiduciaria".

Que, el **FIDEICOMISO COSTABRISA** tiene por objeto que la fiduciaria administre los bienes que integren el patrimonio autónomo 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 los beneficiarios

Que, EL FIDEICOMISO consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2015.G.13.001579 del 15 de junio del 2015, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVSINMVDNAR151674 del 02 de junio del 2015.

Que, mediante escritura pública celebrada el **23 de abril del 2015**, ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, se realizó la primera reforma parcial al fideicomiso.

Que, mediante escritura pública celebrada el **11 de mayo del 2016**, ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, se realizó la segunda reforma parcial al fideicomiso.

.Que, mediante escritura pública otorgada el **05 de septiembre de 2024**, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se celebró la reforma parcial al contrato de Fideicomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO COSTABRISA**, al acto de reforma comparecieron (*Cláusula Primera*): i) La compañía Inmobiliaria Costanera INMOCOST S.A., representada por su Gerente, señor Alberto Valverde Farfán, como "Constituyente Beneficiaria B"; ii) La compañía SILVERTRADE S.A., representada por su Gerente General, señor Richard David Bohrer Pons, como "Constituyente Beneficiario C"; y, iii) La compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente, la señora María de Lourdes Velastegui Coellar, como "La Fiduciaria".

Que, la Cláusula Tercera: Antecedentes. - establece: *Numeral Tres.Cuatro.* - En sesión del Comité Fiduciario, celebrado el 12 de julio de 2024, los miembros conocieron y aprobaron la actualización del Flujo de Caja y Presupuesto del Proyecto Inmobiliario. Con base en este análisis, los miembros determinaron que no es necesario que el Constituyente C entregue el saldo pendiente del compromiso de aporte. *Tres.Cinco.*- Conforme consta del Acta que se adjunta al presente instrumento, el Comité Fiduciario, en sesión efectuada el 30 de agosto del 2024, conoció y aprobó el otorgamiento de la presente modificación.

Que, la Cláusula Cuarta: Reforma al Fideicomiso. – señala: (...) UNO) Sustitúyase el numeral *Cuatro.Tres* de la Cláusula Cuarta del contrato de Fideicomiso por lo siguiente: “*Cuatro.Tres.* La compañía SILVERTRADE S.A. en calidad de **CONSTITUYENTE BENEFICIARIA C**, se compromete y queda irremediamente obligada a transferir a título de fideicomiso mercantil, bienes y/o recursos por la suma de **SETECIENTOS NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA CON 23/100 DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ 709.590,23)** para el desarrollo y culminación del proyecto inmobiliario. Los recursos fideicomitados por este acto que se describen en el subnumeral *Cuatro.Tres.Uno* siguiente, serán reconocidos como parte del compromiso de aporte materia de este párrafo”.

Que, mediante comunicación del 02 de octubre del 2024 ingresado con trámite No. 120699-0041-24 la señora Maria de Lourdes Velastegui Coellar, en su calidad de Gerente de la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, solicita la anotación de la Escritura de Reforma Parcial, al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO COSTABRISA** 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.2024.197 de 18 de diciembre de 2024, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, recomendando la anotación de la escritura de Reforma Parcial, celebrada el **05 de septiembre de 2024**, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso “**FIDEICOMISO COSTABRISA**”.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0053 de fecha 10 de febrero de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - **DISPONER** la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma Parcial del **FIDEICOMISO COSTABRISA**, contenida en la escritura pública otorgada el **05 de septiembre de 2024**, ante la

Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, 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 **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 que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO COSTABRISA**, celebrado ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el 31 de marzo de 2014

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, **24 de febrero de 2025.-**

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/MPG
Trámite No. 120699-0041-24
RUC No. 0992856599001