



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005170

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
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 de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

Que los principios catastrales recogidos en los artículos 18, 19 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del Capítulo I, Título IV de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada, respecto de los contratos de los negocios fiduciarios que deben inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, así como de la información que las entidades registradas deben divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna, como son todo hecho o información relevante respecto de ellas, entre estos las reformas a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios, cuando éstos se encuentren inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que con el propósito de garantizar la transparencia del mercado, los participantes deberán registrarse y mantener actualizada la información requerida por la Ley y sus normas complementarias.

Que el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante que pudiere afectar positiva o negativamente su situación jurídica.

Que de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios. Por consiguiente de las modificaciones contractuales



posteriores al contrato constitutivo, corresponde su anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el numeral 1) del literal c) del artículo 8 de la sección III del capítulo I del título XIII de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, determina la periodicidad con la cual deben notificarse los hechos relevantes ocurridos respecto de los negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que, el numeral 9 del literal b) del artículo 3 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, contiene dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios disponer las anotaciones marginales de las reformas a los contratos de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el **FIDEICOMISO RIONA** fue constituido mediante escritura pública otorgada el 29 de octubre del 2019, ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil. A dicho acto comparecieron: (i) La compañía **SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A.**, debidamente representada por el señor Carlos Oswaldo Cueva Mejía, en su calidad de Apoderado General, como Constituyente y/o Beneficiario A; y, (ii) la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, debidamente representada por Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial, como la fiduciaria.

Que El Fideicomiso tiene por objeto, conforme consta en la cláusula sexta de su contrato constitutivo, el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE aportado por el Constituyente, (consistente en el solar 13 de la lotización Manglero, cantón Samborondón. con código catastral 4.6.0.0.0.0.0.0.0.0.0.0.) una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con el dinero entregado por el CONSTITUYENTE y por los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del PROYECTO deberán ingresar al patrimonio autónomo del FIDEICOMISO y ser administrados por la FIDUCIARIA, sin importar la fuente de los mismos, particular que el CONSTITUYENTE, y BENEFICIARIO declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho. De no cumplir con esta obligación, el CONSTITUYENTE y BENEFICIARIO serán solidariamente responsables ante el FIDEICOMISO, la FIDUCIARIA, sus representantes, los PROMITENTES COMPRADORES y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

Que el Fideicomiso consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el número 2020.G.13.002904 del 22 de mayo del 2020, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00002580 del 10 de marzo de 2020.

Que mediante escritura pública celebrada el 4 de marzo del 2021, ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, se realizó la reforma parcial al contrato de constitución del Fideicomiso. A dicho acto



comparecieron: Uno.Uno.- La compañía SERVICIO DE ADMINISTRACION DE BIENES DIBIENS S.A., debidamente representada por su Gerente General, la señora Andrea Carolina Cueva Mejía. Uno.Dos.- HOLDING HCCG CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Carlos Enrique Cueva González en su calidad de Gerente General. Uno.Tres. HOLDING ACCM CIA. LTDA. legalmente representada por la señora Andrea Carolina Cueva Mejía en su calidad de Gerente General. Uno.Cuatro. HOLDING FCM CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Carlos Enrique Cueva González en su calidad de Gerente General. Uno.Cinco. HOLDING OSM CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Carlos Oswaldo Cueva Mejía en su calidad de Gerente General. Uno.Seis. La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial.

Que mediante comunicación s/n ingresada con trámite signado con el número 22926-0041-21 del 9 de marzo de 2021, la señorita Karina Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, ingresó al Centro de Atención al Usuario de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el original del segundo testimonio de la escritura pública de reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO RIONA**, celebrada el 4 de marzo del 2021 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil.

Que los comparecientes acuerdan sustituir el último párrafo que consta al final de la cláusula octava de la Escritura de Constitución por el siguiente: "Se considerará que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, cuando se hayan cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas, dentro del plazo máximo de veinticuatro (24) meses contados a partir de la fecha de la escritura de constitución del FIDEICOMISO. Este plazo, por decisión de la JUNTA DEL FIDEICOMISO, podrá ser prorrogado, por un número igual de meses, hasta por dos veces. De no haberse cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras referidas, transcurrido dicho plazo y su prórroga si esta ha sido aprobada por la JUNTA DEL FIDEICOMISO, se entenderá que NO se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con las consecuencias antes señaladas. La responsabilidad de cumplir con los requisitos para la obtención del PUNTO DE EQUILIBRIO es del CONSTITUYENTE con cargo a los recursos que deberán ser provistos por ellos mismos".

Que mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00013743-O del 8 de abril del 2021, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2021.085 del 7 de abril del 2021.

Que mediante comunicación s/n ingresada con trámite signado con el número 22926-0041-21 del 3 de mayo de 2021, la señorita Karina Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, ingresó al Centro de Atención al Usuario de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, los descargos al oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00013743-O del 8 de abril del 2021 y adjuntó documentación soporte.



Que mediante Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2021.144 del 18 de junio del 2021, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la marginación de la escritura pública de reforma parcial, en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO RIONA**”, por cuanto la información remitida por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero)

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley y la Resolución No.SCVS-INAF-DNTH-2021-0086 de fecha abril 23 de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota al margen de la inscripción del “**FIDEICOMISO RIONA**”, de la reforma parcial al contrato del referido Fideicomiso celebrada el 4 de marzo de 2021 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla lo dispuesto en los artículos segundo a cuarto de esta resolución.

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 **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** 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 la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de las escrituras públicas de constitución del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO RIONA**” otorgada el 29 de octubre de 2019, y de reforma parcial al fideicomiso otorgada el 4 de marzo de 2021; y, sienta la razón respectiva.

COMUNIQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a los **21** días del mes de **junio** del año de **2021**.-.-

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 22926-0041-21
RUC: 0993233471001