



Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00089626-O

Guayaquil, 03 de diciembre de 2019


Notificación de Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00038223

Señor
Carlos Mena Hage
Gerente General
TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.
Ciudad.-

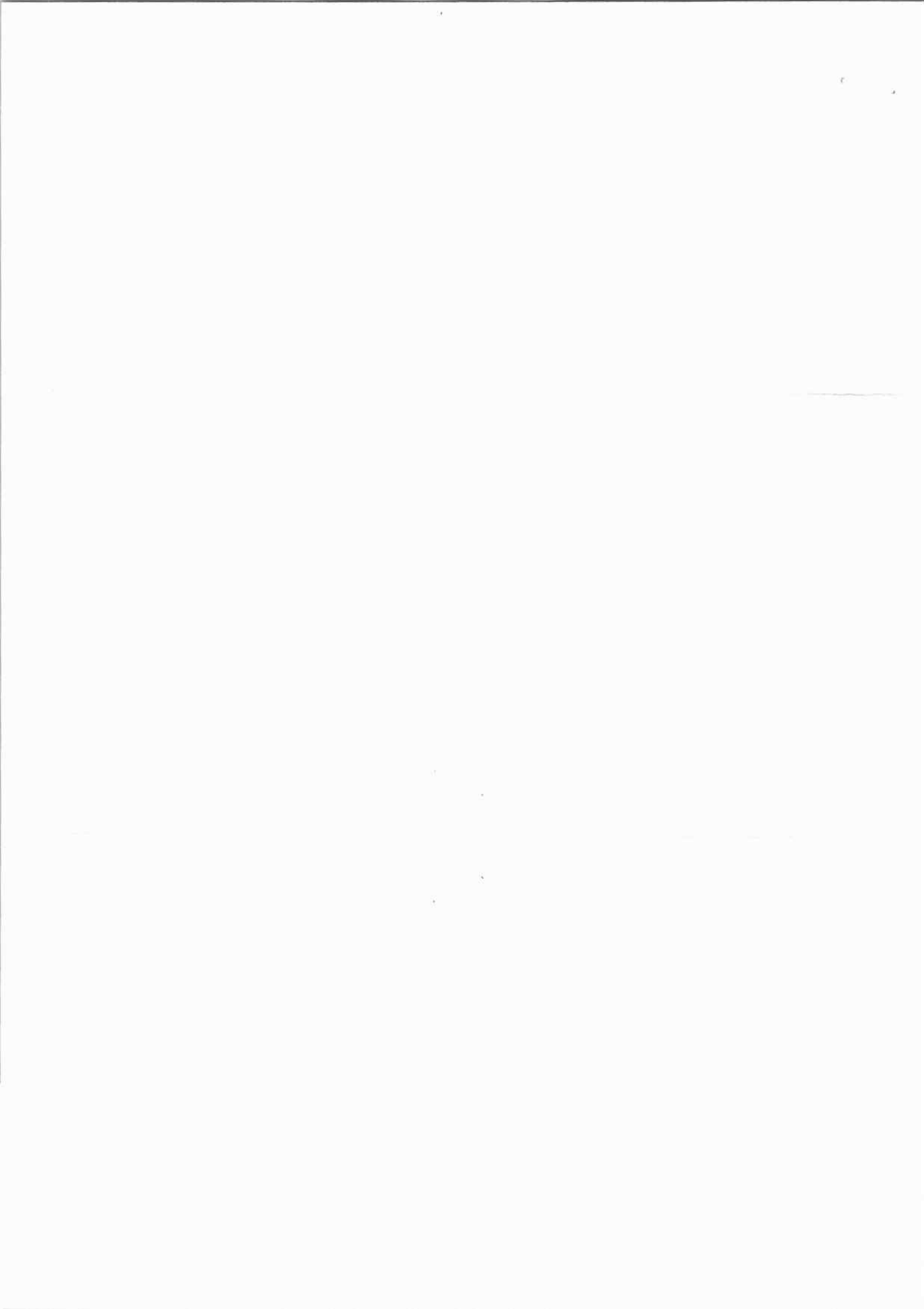
De mi consideración:

Cumplo con informarle que mediante Resolución No. **SCVS.INMV.DNNF.2019.00038223** de **noviembre 28 de 2019**, cuya copia adjunto al presente, se resuelve **DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO**", una vez cumplido con lo dispuesto en esta Resolución.

Atentamente,


Ab. María Elvira Malo Cordero
Directora Nacional de Negocios Fiduciarios
AVS.







Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00038223

ING. CARLOS MURILLO CABRERA
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 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 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 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 y los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

Que, el numeral 9 del literal a) 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 la inscripción de los contratos de negocios fiduciarios en el Catastro Público del Mercado de Valores, según la especie que corresponda.

Que mediante comunicación ingresada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 26 de Agosto del 2019, con trámite signado con el número 58122 (26-08-19), suscrito por el señor Carlos Mena Hage, en calidad de Gerente General de la compañía TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. se presentó la solicitud de inscripción del fideicomiso mercantil denominado FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO, en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, para el efecto, la fiduciaria remitió para la atención del trámite de inscripción la quinta copia certificada de la escritura pública celebrada ante la Notaría Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil que atiende a la constitución del FIDEICOMISO INMOBILIARIODULCE HOGAR MILAGRO, el 22 de febrero del 2019. Además, de esta documentación, remitió otros tantos documentos, a efectos de continuar con el trámite de inscripción, y que versan en hechos



directamente relacionados con el régimen especial acogido para la selección de la fiduciaria, así como lo relativo al régimen que aplica, en atención a la participación de la empresa pública como constituyente aportante.

Que, a efectos de determinar la calidad y condición que ocupan cada parte, en los numerales tres, cuatro constan que son suscriptores de este fideicomiso mercantil: La EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO VIVEN-EP, representada por su Gerente General, Ab. MIGUEL ANGEL ROMERO VASQUEZ, como: El "CONSTITUYENTE PROPIETARIO" "CONSTITUYENTE UNO", junto con la compañía CONSTRUCTORA COVIGON C.A., debidamente representada por su Presidente, VIRGILIO ANTONIO GONZENBACH ABAL, como "CONSTITUYENTE DOS" y la compañía TRACTORES Y CONSTRUCCIONES TRACTORINSA S.A. legalmente representada por el señor JAIME GONZENBACFI ABAD, como la: "CONSTITUYENTE TRES". Siendo su fiduciaria: TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. representada por su Gerente General, CARLOS ALBERTO MENA HAGE

Que, el objeto del presente fideicomiso está relacionado con: la promoción, comercialización y construcción del proyecto con el dinero o los recursos aportados por los constituyentes, los recibidos por obligaciones contraídos con terceros, los recibidos de los promitente compradores y/o compradores y todas las demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.

Que, por su trascendencia, se traslada el alcance del proyecto inmobiliario, dispuesto en el contrato constitutivo y que comprenderá: la promoción, comercialización y construcción del proyecto "MI DULCE HOGAR" o "DULCE HOGAR", que será desarrollado sobre el inmueble fideicomitado. La descripción, especificación técnica y más características definitivas del PROYECTO, serán las que respondan a los estudios que será de responsabilidad del constituyente promotor y que deberán cumplir con los parámetros establecidos en el contrato de alianza estratégica del proyecto, por lo que se refiere que su dimensión abarca la construcción de aproximadamente trescientos cincuenta (350) unidades habitacionales.

Que, es preciso remarcar que la EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO VIVEN-EP, comparece como CONSTITUYENTE PROPIETARIO para aportar el un macrolote identificado como el solar Darner cero uno guion cero uno guion cero tres, ubicado en la parroquia "Chirijo" de la ciudad de Milagro, provincia del Guayas, según los términos y condiciones pactadas.

Que, la fiduciaria pone a consideración de la institución el régimen especial de contratación que ha sido prevenido en el artículo 34 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas que sirve a todo proceso de contratación de obras, bienes y servicios, en los que se han prevenido un régimen especial para aquellos casos en los que las empresas públicas hubieren suscrito contratos o convenios tales como: alianzas estratégicas, asociación, consorcios u otros de naturaleza similar, será el convenio asociativo o contrato el que establezca los procedimientos de contratación y su normativa aplicable.

Que, el veinticinco de abril del año dos mil dieciocho se celebró el Contrato de Alianza Estratégica VIVEN-EP, CAE-CERO DOS-DOS MIL DIECIOCITO PROYECTO INMOBILIARIO MI DULCE HOGAR, entre la Empresa Pública de Vivienda Social de Milagro-EP y el Consorcio COVIGON-TRACTORINSA, con la finalidad de unir esfuerzos para emprender la ejecución



del mismo que consiste en la ejecución del proyecto TRACTORINSA.

adjudicada al consorcio COVIGON-

Que, entre otros documentos exhibidos en el trámite, la fiduciaria ha presentado la Resolución VIVEN-EP -2018-005 del 28 de marzo del 2018, por el que se indica la aprobación del pliego de bases del concurso público para la selección del aliado estratégico en el desarrollo del proyecto inmobiliario que nos ocupa. Documento que es relevante a efectos de revisar los antecedentes que se prestan pertinentes para el caso, como es el la Resolución EPMVSM-2016-003 del 9 de noviembre del 2016 que alude a la necesidad, pertinencia y conveniencia de canalizar la gestión a través de una forma asociativa que garantice la viabilidad y conveniencia del proyecto.

Que, dentro del trámite, la fiduciaria ha expuesto, en su descargo emitido al 22 de Octubre del 2019, la siguiente justificación a saber: los puntos esgrimidos de la fase considerativa de la Resolución VIVEN-EP-2018-005 fueron seguidos todos los lineamientos jurídicos para la revisión y aprobación de las condiciones del proyecto - incluso la disposición de los bienes- por parte del Directorio de la Empresa Pública Municipal de Vivienda Social de Milagro VIVEN-EP, así como de la Comisión Técnica que fuera designada por esta, para que de conformidad con las Bases del Concurso de Selección de un Socio Estratégico de VIVEN – EP para el proyecto Inmobiliario Dulce Hogar Milagro, el Gerente General de la Empresa Pública pueda suscribir el respectivo contrato o convenio de alianza estratégica; y sus accesorios lo que, según la fiduciaria se traslada al fideicomiso mercantil del que solicita la inscripción.

Que, respecto de la participación de la EMPRESA PUBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA SOCIAL DE MILAGRO VIVEN-EP; tenemos que, por el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en la Disposición General Décima Primera: “(...) En casos excepcionales, las entidades del sector público, que no son empresas públicas nacionales ni de las entidades financieras públicas, se podrán gestionar a través de fideicomisos constituidos en instituciones financieras públicas, previa autorización del ente rector de las finanzas públicas. Por este efecto, forma parte del expediente el Oficio No. MEF-VGF-2019-048-0 del 20 de mayo del 2019, en el cual se deja constancia que, la Viceministra de Finanzas, como Subrogante procede a autorizar la suscripción del contrato de fideicomiso para el desarrollo del proyecto inmobiliario, una vez que se habría agotado el proceso al interior de dicho ministerio; particularmente se deja constancia que, en el Memorando MEF-STN-2019-0393-M del 7 de mayo del 2019; documento que indica: “(...) *no se ha encontrado ningún impedimento técnico financiero para el uso de la figura del fideicomiso mercantil...*”.

Que, en el curso del trámite, la Dirección a cargo trasladó a la fiduciaria las observaciones en el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00066053-O del 16 de septiembre de 2019, la fiduciaria procedió a exhibir nueva documentación el 22 de Octubre del 2019, en adición a una explicación relacionada con varios puntos a saber en este negocio; y que, materialmente se relacionan con el proceso de su contratación, el cual se atribuye a la selección del socio estratégico; todo lo cual ha servido para dilucidar algunos puntos relacionados con el fideicomiso mercantil y la alianza estratégica.

Que 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) la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO**”



Que conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley de Mercado de Valores, *“la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita, en su caso.”*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 del 7 de Marzo del 2013, la Resolución No. ADM-17-047 de 29 de Mayo del 2017; y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2019-0078 del 02 de Abril del 2019.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción que en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO”**

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 **TRUST 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 la Notaría Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO DULCE HOGAR MILAGRO”** y sienta la razón respectiva.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **al 28 de noviembre de 2019.**


ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MMC/AMN
RUC FIDEICOMISO: 0993184314001
Exp. 107207