



Factura: 002-002-000057250



20210901040000466

NOTARIO(A) SUPLENTE EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

RAZÓN MARGINAL N° 20210901040000466



MATRIZ	
FECHA:	19 DE OCTUBRE DEL 2021, (13:05)
TIPO DE RAZÓN:	AL MARGEN
ACTO O CONTRATO:	ACTOS, CONTRATOS, CONVENIOS, ACUERDOS, DILIGENCIAS DE CUANTÍA INDETERMINADA QUE NO SE ENCUENTREN EN EL CATÁLOGO
FECHA DE OTORGAMIENTO:	10-10-2019
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20190901040P01750

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION SONOMA	REPRESENTADO POR	RUC	1792457815001
INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.	REPRESENTADO POR	RUC	1792101158001
GIOVANNINI TERANCE ANTHONY	POR SUS PROPIOS DERECHOS	CÉDULA	1723499586
INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICIA NACIONAL ISSPOL	REPRESENTADO POR	RUC	1798061090001
LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	REPRESENTADO POR	RUC	0991284974001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RESOLUCIÓN NO. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009048
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14-10-2021
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO(A) SUPLENTE EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

AP: 9842-DP09-2021-JS

**AB. EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES
NOTARIO CUADRAGÉSIMO SUPLENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR**



DOY FE: Que en esta fecha y, al margen de la Matriz correspondiente a la REFORMA AL CONTRATO DE CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN GIOVANNINI MORETTI, otorgada el diez del mes de octubre del año dos mil diecinueve, se tomó nota de la **RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009048.** Guayaquil, diecinueve de octubre del año dos mil veintiuno. - El **Notario.-**

**AB. EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES
NOTARIO CUADRAGÉSIMO SUPLENTE DEL CANTÓN
GUAYAQUIL**





Factura: 002-002-000057249



20210901040000465



NOTARIO(A) SUPLENTE EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTON GUAYAQUIL

RAZÓN MARGINAL N° 20210901040000465

MATRIZ	
FECHA:	19 DE OCTUBRE DEL 2021, (13:05)
TIPO DE RAZON:	AL MARGEN
ACTO O CONTRATO:	CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO MERCANTIL
FECHA DE OTORGAMIENTO:	20-03-2018
NÚMERO DE PROTOCOLO:	20180901040P00885

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
ASOCIACION O CUENTAS EN PARTICIPACION SONOMA	REPRESENTADO POR	RUC	1792457815001
INMOBILIARIA GIOVANNINI MORETTI INTERNACIONAL CIA. LTDA.	REPRESENTADO POR	RUC	1792101158001
LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS	REPRESENTADO POR	RUC	0991284974001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RESOLUCIÓN NO. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009048
FECHA DE OTORGAMIENTO:	14-10-2021
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO(A) SUPLENTE EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES

NOTARÍA CUADRAGÉSIMA DEL CANTÓN GUAYAQUIL

AP: 9842-DP09-2021-JS

AB. EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES
NOTARIO CUADRAGÉSIMO SUPLENTE
GUAYAQUIL - ECUADOR



DOY FE: Que en esta fecha y, al margen de la Matriz correspondiente a la CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN GIOVANNINI MORETTI, otorgada el veinte del mes de marzo del año dos mil dieciocho, se tomó nota de la **RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009048**. Guayaquil, diecinueve de octubre del año dos mil veintiuno. - **El Notario.-**

AB. EDUARDO ANDRES SALAS BALLADARES
NOTARIO CUADRAGÉSIMO SUPLENTE DEL CANTÓN
GUAYAQUIL





Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009048

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
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 el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro 2 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 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. Así también, el artículo 19 *ibídem* precisa que la inscripción 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.

Que el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 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 2 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 el artículo 110 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que: *“El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública. La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes (...)”*.

Que el artículo 113 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, prescribe: *“La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato (...)”*.



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, negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente, o beneficiario.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Cuadragésima del Cantón Guayaquil, el 20 de marzo del 2018 se procedió a celebrar la constitución del FIDEICOMISO GIOVANNINI MORETTI, con la concurrencia de la Asociación o Cuentas de Participación Sonoma, quien actuó debidamente autorizado por su representante legal: Anthony Terrance Giovannini; y, la compañía Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda., representada por su representante legal Terrance Anthony Giovannini.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Primera del Cantón Guayaquil, el 3 de agosto del 2018 se procedió a celebrar la cesión de derechos de beneficiario, a título oneroso, a favor del INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL, quien actuó por intermedio de su Director General, el Dr. Iván Proaño Silva, como la parte cesionaria; y, como otorgante – cedente compareció la Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda., representada por su representante legal Terrance Anthony Giovannini. Se aclara que a este acto no concurre la fiduciaria

Que, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Cuadragésima del Cantón Guayaquil, el 10 de octubre del 2019 se procedió a celebrar la reforma del contrato de constitución del FIDEICOMISO GIOVANNINI MORETTI con la concurrencia de sus participantes iniciales, y además, como beneficiario: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL, quien actuó por intermedio de su Director General, el Dr. Humberto Villaroel Merino.

Que, con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00000130 del 8 de enero del 2021 se inscribió el referido fideicomiso en el Catastro Público de Mercado de Valores; de ahí que sea necesaria la anotación marginal de la reforma, en tanto que debe guardarse en el orden de la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores de dicho negocio.

Que, a partir de la reforma, se plasman varias modificaciones relevantes a la administración del fideicomiso mercantil que nos ocupa; en las que es claro y manifiesto la vinculación de las acciones y gestiones que directa e indirectamente se ejecutarán para alcanzar el desarrollo (sobre el inmueble fideicomitado) del Conjunto Habitacional Sonoma; el cual se indica presentar un avance del 86,23%, y por el cual, existe la: *necesidad de realizar la comercialización y venta de las unidades habitacionales*; por lo que se esclarece que la reforma ahora instrumentada sería abarcativa y ampliada – en sus instrucciones - para, que la fiduciaria, se encuentre facultada a: *abrir en nombre del fideicomiso, las cuentas bancarias necesarias para la adecuada a administración de los recursos que provendrán de los terceros, en calidad de promitentes compradores*; de manera que, en el futuro, será este fideicomiso mercantil, el llamado a recibir el fideicomiso quien reciba el dinero (de forma directa) por parte de los interesados en los montos y condiciones señalados en las promesa; para luego, celebrar con aquellos que hubieren cumplido sus obligaciones: *las escrituras de compraventa de los bienes determinados e individualizados*.

Que, es manifiesta la relación directa entre las gestiones y acciones que debe fideicomiso mercantil emprender para la futura recaudación de los recursos entregados por los promitentes



compradores; por lo que este convenio reformativo debe ser anotado para su publicidad material y registral con la incidencia que es participante del fideicomiso como beneficiario: el INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LA POLICÍA NACIONAL. Es significativo señalar que las reformas incluyen actos, como: la celebración de los contratos con los terceros que ocupan la calidad de promitentes compradores y/o compradores designados por la constituyente, especialmente en la cláusula sexta, numeral once dispone que se celebrarán los *contratos de PROMESA DE COMPRAVENTA Y/O COMPRAVENTA sobre bienes determinados e individualizados dentro del CONJUNTO HABITACIONAL SONOMA*; y que, por este convenio se recibirán los recursos en los montos y condiciones pactados.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00001451-O del 13 de enero de 2021 dirigido a la fiduciaria y notificado de manera electrónica, el 14 de enero del 2021, se comunicó: *"(...)se requiere que la fiduciaria aclare si las partes han concurrido a celebrar una reforma al fideicomiso mercantil examinado; y, si el caso fuere, se advierte que la fiduciaria está llamada a contar con los documentos originales con todas las anotaciones marginales, para luego solicitar a la institución que sean marginados en el Catastro Público de Mercado de Valores, en aseguramiento al orden y buen mantenimiento de la información que reposa en estos medios..."*.

Que, mediante comunicación LT -13584-01-2021 del 19 de enero del 2021 la fiduciaria presentó sus descargos indicando que: *"Ya inmersos en el trámite de solicitud de inscripción, estuvimos llamados a mantener actualizada la información en la plataforma del Sistema Integrado de Valores y por ello subimos con fecha 14 de octubre del 2019, la REFORMA del Fideicomiso celebrada cuatro días antes y con la debida anotación marginal.*

Que, producto de la revisión, se encontró meritorio trasladar a la fiduciaria en el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005498-O del 9 de febrero de 2021 lo que sigue *"(...) Es sabido por la fiduciaria que se requiere su insinuación para la obtención de la inscripción, cancelación y anotación marginal de los actos jurídicos que reposan en la institución; siendo entonces de aclarar que la fiduciaria deberá requerir la anotación marginal para lo cual deberá remitir la reforma debidamente. Por lo que, se aclara que la inclusión e incorporación escaneada de la reforma dentro del campo de actos jurídicos en la Ficha Registral no agota el procedimiento que la fiduciaria debe realizar ante esta institución.*

Que, mediante comunicación LT-13644-03-21 del 23 de marzo del 2021 la fiduciaria presentó la exposición de sus descargos, en lo pertinente a la anotación marginal, se relievra: *en este negocio fiduciario reconocemos únicamente en su calidad de BENEFICIARIO al Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, ISSPOL luego de haber concluido el procedimiento estatuido en relación con la cesión de derechos ocurrida en su favor, por parte de la compañía-cedente: Inmobiliaria Giovannini Moretti Internacional Cía. Ltda., el 3 de agosto del 2018.*

Que, se encontró pertinente insistir a la fiduciaria en la importancia de la insinuación y procedencia de la anotación marginal con el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005498-O del 9 de febrero de 2021 recibido electrónicamente el 3 de marzo del 2021, en el cual se aclaró que: *"(...) Insistimos en que el acto debe precederle una petición que se acompañe de una solicitud concreta y de documentación pública pertinente para la idónea incorporación de dicho acto en el Catastro Público de Mercado de Valores. Se aclara y advierte a la fiduciaria que lo anterior no confunde las cargas y obligaciones que asume la fiduciaria para mantener actualizada en el Sistema Integrado de Mercado de Valores (...) se tiene en cuenta que falta la*



anotación marginal de la reforma en la matriz de la escritura de constitución del fideicomiso mercantil que nos ocupa, y que fuera celebrada el 20 de marzo del 2018 ante la Notaría Cuadragésima del Cantón Guayaquil. Por lo anterior, este documento deberá remitirse previo a la aprobación del trámite de marginación.

Que, la fiduciaria mediante comunicación LT-13791-06-2021 del 4 de junio del 2021 dentro del trámite 27685-0041-21 solicita se proceda a con la marginación de la reforma del fideicomiso *subexamine*, y además remite la razón de la anotación marginal de la reforma celebrada el 10 de Octubre del 2019, que fuera otorgada por la Notaría Cuadragésima del cantón Guayaquil.

Que, producto de las labores de supervisión se llevó a cabo el informe técnico SCVS-INMV-DNNF-2021-154 del 1 de julio del 2021 se analizaron las comunicaciones LT-13791-06-2021 del 4 de junio del 2021 y LT-13808-06-2021 del 11 de junio del 2021; frente a lo cual se extrajeron las observaciones trasladadas con el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00043716-O del 31 de agosto de 2021 notificado electrónicamente en igual fecha; dentro del trámite 27685-0041-21, en el cual se trasladó un nuevo requerimiento de información; el cual ha sido respondido con la comunicación LT-13979-09-2021 del 7 de septiembre del 2021 dentro del trámite 27685-0041-21 que se incorpora al presente expediente.

Que, mediante Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2021-248 de 04 de Octubre de 2021 de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, emite informe, a solicitud de la autoridad en el caso de la solicitud de anotación marginal insinuada por la fiduciaria, exponiendo la atención de las conclusiones y recomendaciones ahí consignadas.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y el nombramiento provisional constante en la Resolución No. SCVS-INAFF-DNTH2021-00128 del 30 de junio del 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma del Fideicomiso Mercantil denominado “**FIDEICOMISO GIOVANNINI MORETTI**”, 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 **LATINTRUST 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 la Notaría Titular Cuadragésima del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del “**FIDEICOMISO GIOVANNINI MORETTI**” de 20 de Marzo de 2018 y sienta la razón respectiva.



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que la Notaría Titular Cuadragésima del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de reforma del "FIDEICOMISO GIOVANNINI MORETTI" de 10 de Octubre de 2019 y 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, a los **14** días del mes **Octubre** del año de **2021.-.-**

Digitally signed by
JOSE RICARDO
RIVERA
MENDOZA

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

Trámite: 27685-0041-21
RUC: 0993088811001

