



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00001427

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
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 (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 (en adelante “LMV”) dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. 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, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el Consejo Nacional de Valores dictará



por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

Que, en concordancia con la norma señalada, el artículo 178, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII, de la Codificación, que en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

Que, el fideicomiso se constituyó como FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO, mediante escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, Ab. Diana Sofía Yunes Pinela, el **14 de agosto del 2018**, ha dicho acto comparecieron: a) Sixto Jorge Manobanda Cedeño, por sus propios y personales derechos y por los que representa de su cónyuge Nola Nilda Álvarez Moran y de la sociedad conyugal, como Constituyente Iniciales; La compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A., como Constituyente Promotor; la compañía TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., como La Fiduciaria.

Que, al momento de la constitución del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO, Los Constituyentes Iniciales aportaron al patrimonio autónomo el LOTE CINCO A" (5A") ubicado en la Hacienda La Maria, parroquia Las Lojas; LOTE ONCE (11) ubicado en la Hacienda La Maria, parroquia Las Lojas; LOTE ONCE (12) ubicado en la Hacienda La Maria, parroquia Las Lojas. Este aporte fue inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Daule el 1 de octubre de 2018.

Que, mediante escritura pública otorgada el **6 de mayo del 2019** en el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, se reformó el fideicomiso, en los siguientes términos:

"Cláusula Tercera. Aclaración.- La cláusula CINCO PUNTO UNO del contrato constitutivo del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO estipula en lo principal que el aporte que realizó el CONSTITUYENTE PROMOTOR (compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.) al patrimonio autónomo, consistió en la cantidad de DOSCIENTOS CUARENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y TRES DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMEÉRICA (US\$241.493,00), valores en los que FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. incurrió en varios conceptos. En tal sentido, conforme la buena práctica fiduciaria que realiza TRUST FIDUCIARIA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., como parte de su gestión diligente y profesional, en calidad de administradora y representante legal del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO, aclara que el aporte realizado por el CONSTITUYENTE PROMOTOR en los términos descritos en la cláusula CINCO PUNTO UNO del contrato constitutivo de tantas veces referido, FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO, jurídicamente consiste y corresponde a un derecho de crédito, atinente y proveniente de la inversión que



realizó FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. en el proyecto inmobiliario CITTAVENTO, previo a la constitución del FIDEICOMISO; cuyo detalle es el pormenorizado en el anexo respectivo al contrato constitutivo del FIDEICOMISO.

Que, mediante escritura pública otorgada el **6 de mayo del 2019** Dra. Luisa Elizabeth López Obando, Notario Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, en la cláusula cuarta se estipula que “se liquida parcialmente el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO retirado para el efecto del patrimonio de dicho fideicomiso los bienes inmuebles aportados por el CONSTITUYENTE INICIAL, los cónyuges el señor Sixto Jorge Manobanda Cedeño y la señora Nola Nilda Álvarez Morán”.

Que, mediante escritura pública otorgada el **4 de diciembre del 2019** Dra. Luisa Elizabeth López Obando, Notario Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, se otorgó la Transferencia de bienes inmuebles a título de restitución fiduciaria otorgada por el Fideicomiso Inmobiliario Cittavento a favor de los cónyuges el señor Sixto Jorge Manobanda Cedeño y la señora Nola Nilda Álvarez Morán.

Que, mediante escritura pública otorgada el **4 de diciembre del 2019** ante la Dra. Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, los cónyuges el señor SIXTO JORGE MANOBANBA CEDEÑO y la señora NOLA NILDA ALVAREZ MORÁN, por sus derechos y por los derechos que representa de la sociedad conyugal y la compañía EXP e IMP MANOBAL C. LTDA. por la interpuesta persona de su Presidente y Representante Legal señora Bélgica Patricia Cunuhay Sigcha ceden la totalidad de su participación en el Fideicomiso Inmobiliario Cittavento, esto es el 50% de los derechos fiduciarios a la compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. Con esta transferencia la compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. paso a tener el 100% de los derechos fiduciarios que emanan en dicho fideicomiso.

Que, mediante escritura pública otorgada el **4 de diciembre del 2019** ante la Dra. Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, se procedió a Reformar integralmente el Fideicomiso, de forma que únicamente la compañía FUROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A. registrare como Constituyente y Beneficiaria del mismo.

Que, mediante escritura pública otorgada el **11 de mayo del 2020** ante el Dr. Humberto Alejandro Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, se sustituyó a Trust Fiduciaria Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por Heimdaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

Que, mediante escritura pública otorgada el **29 de enero del 2020** ante la Abogada Cecilia Calderon Jacome, Notario Décima Sexta del Cantón Guayaquil, se otorgó la Aclaratoria de la transferencia de bienes inmuebles a título de restitución fiduciaria otorgada por el Fideicomiso Inmobiliario Cittavento a favor de los cónyuges el señor Sixto Jorge Manobanda Cedeño y la señora Nola Nilda Álvarez Morán.



Que, mediante Resolución No. SCVS-INMV-SNF-2019-0003970 de fecha 16 de mayo de 2019, suscrita por el Ingeniero Carlos Murillo Cabrera, Intendente Nacional de Mercado de Valores, se aprobó la inscripción en el Castro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO**, el cual consta inscrito bajo el No. 2019.G.13.2612 el 11 de junio del 2019.

Que, mediante escritura pública de fecha **22 de agosto del 2022**, otorgada ante la Abogada Diana Sofía Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda Titular del cantón Guayaquil, las compañías FUIROIANI OBRAS Y PROYECTOS S.A.; HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A. se celebró sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO**; de manera que HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., fue sustituida por FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.

Que, mediante comunicación de fecha 25 de agosto de 2022, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite signado con el número **95905-0041-22**, la Ing. Silvia Patricia Céleri Silva, en su calidad de Gerente General de FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., solicita se tome nota de la sustitución fiduciaria arriba descrita.

Que, la compañía HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. ha emitido la rendición de cuentas final con corte al 16 de agosto de 2022, la cual fue puesta a conocimiento del Constituyente.

Que, se revisó la documentación adjunta a la solicitud de anotación de la sustitución fiduciaria, la información continua del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO reportada a través del Sistema Integrado de Mercado valores; y, cuyo resultado consta en el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.154 de fecha 20 de julio de 2023, mediante el cual se emitió informe favorable para la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO”**.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha mayo 13 de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, en relación a la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO CITTAVENTO”** en que la compañía **FIDES TRUST**,



ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A. sustituye a la compañía **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos que constan a continuación.

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 **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST 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 Notaria Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura constitución del fideicomiso celebrada el 14 de agosto de 2018.

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 19 de enero de 2024.-

**ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MMC/YMS
Trámite: 95905-0041-22
RUC: 0993122467001