



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00007895

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, 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, de acuerdo al numeral 11 del artículo 18 de la reseñada normativa, deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores “los contratos de fideicomiso mercantil y de encargos fiduciarios, de conformidad con las normas de carácter general que para el efecto dicte el C.N.V”.

Que, en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de valores y Seguros expedidas por Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores “se inscribirán los fideicomisos mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad...”; y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, “la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario”.

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 Valores y Seguros, 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, mediante escritura pública otorgada el 7 de febrero del 2011 ante la Notaría Décima Cuarta del Cantón Guayaquil, se constituyó el Fideicomiso Parqueos Megaplaza. A este acto comparecieron: 1) La compañía Umatac S.A., en calidad de Constituyente A; 2) La compañía Acrobusiness S.A., en calidad de Constituyente B; 3) El Fideicomiso Megaplaza, en calidad de promitente vendedor; y, 4) Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

Que, el 03 de Enero de 2012, con número de inscripción 2021.2.13.00899, se inscribió el Fideicomiso Parqueos Megaplaza en el Registro Único de Mercado de Valores, de conformidad con lo dispuesto en la Resolución No. SC.INMV.DJMV.G.11.0006522 de 17 de Noviembre de 2012.

Que, el Fideicomiso Parqueos Megaplaza tiene como finalidad el desarrollo integral de cada una de las etapas del proyecto. El proyecto consiste en el desarrollo integral, en dos etapas, de un edificio de parqueos que se situará en el inmueble, conforme lo establecido en las cláusulas quinta y tercera, numeral veintidós del contrato constitutivo del fideicomiso.

Que, mediante comunicación del 31 de agosto de 2020, signada con No. de tramite 62214-0041-20, ingresada el 31 de agosto de 2020, la señora María Eugenia Olmedo Tamayo, Apoderada Especial de la fiduciaria FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES adjuntó el primer testimonio de la Escritura Pública de reforma del Fideicomiso Mercantil denominado *Fideicomiso Parqueos Megaplaza*, celebrada el 25 de agosto de 2020 ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando.

Que, la fiduciaria ha remitido las reformas celebradas con anterioridad; y que han sido requeridas por esta autoridad para la incorporación de dichos documentos en el orden cronológico en correspondencia al deber de organizar y mantener el Catastro con documentos en debida forma y de manera completa. Las reformas que deben marginarse comprenden el convenio celebrado el 14 de noviembre del 2011 ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, por la que se instrumenta una reforma y adhesión al mentado fideicomiso mercantil; y, por la que se sustituye la mención de beneficiarios, a efectos de determinar nuevos elementos para su señalamiento. Y, la reforma celebrada ante el Notario Vigésimo Tercero del Cantón Guayaquil, el 9 de abril del 2012, cuyo contenido guarda relevancia en tanto que modifica el concepto de capital invertido, en atribución a: todos los pagos efectuados en forma directa por el constituyente antes de la constitución del fideicomiso o certificación del punto de equilibrio para cubrir los gastos directos o indirectos del proyecto en general.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, el 25 de agosto de 2020, se procedió a la reforma del mentado fideicomiso; el cual corresponde al pedido ahora expuesto por la fiduciaria y que motiva la presenta anotación marginal.

Que, se subraya la importancia de mantener los documentos en el orden cronológico y con fidelidad de su contenido; y en correspondencia al deber de esta institución de: organizar y mantener el Catastro con documentos en debida forma y de manera completa, acorde a lo establecido en el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Que, para la atención del pedido se han emitido estos informes técnicos y se han derivados los siguientes traslados: Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-169 de 11 de septiembre de 2020, del cual resultaron observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-



2020-00036002-O de 15 de septiembre de 2020, y cuyo traslado ulterior se replicó con el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-0046424 del 16 de noviembre del 2020. Luego, se elaboró el Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2021-149 del 28 de junio del 2021, de sus resultados, se notificó el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00029564-O del 1 de julio de 2021, a efectos de insistir en la entrega de documentos para la procedencia de la anotación marginal. Posteriormente, se emitió Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2021-196 del 11 de agosto del 2021 en el cual se encontró que la fiduciaria debía aún subsanar una observación relacionada con el pago; lo cual fuera trasladado con el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00042178-O del 24 de agosto de 2021 notificado el mismo día a través del Sistema Integrado de Mercado de Valores y correo electrónico.

Que, se han tomado a consideración los descargos expuestos por la fiduciaria, con la comunicación remitida por la fiduciaria, el 20 de noviembre del 2020, por la cual presenta sus descargos a la solicitud de aprobación de la reforma del *Fideicomiso Parques Megaplaza*; y que se replica en la comunicación del 25 de noviembre del 2020 y 14 de julio del 2021; y finalmente se consideró la comunicación del 27 de agosto del 2021 en el que se nos remite un soporte de no mantener valores pendientes por contribuciones.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios ha efectuado las revisiones pertinentes para la atención a la reforma en el Catastro Público del Mercado de Valores, para lo cual ha elaborado el Informe SCVS-NMV-DNNF-2021-222 del 7 de septiembre del 2021, a efectos de proseguir con el trámite requerido.

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-INAF-DNTH2021-00128 del 30 de junio del 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de las reformas sobrevenidas en el **FIDEICOMISO PARQUEOS MEGAPLAZA** en las fechas: 14 de noviembre del 2011, 9 de abril del 2012 y 25 de agosto de 2020, una vez que se cumpla 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 **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 tomen nota del contenido de la presente resolución la Notaría Décima Cuarta del Cantón Guayaquil al margen de la escritura de constitución del fideicomiso de 07 de Febrero de 2011; la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil al margen de la escritura de reforma de 14 de Noviembre de 2011; la Notaría Vigésimo Tercera del Cantón Guayaquil al margen de la escritura de reforma de 09 de Abril de 2012; y, la Notaría Quincuagésimo Segunda al margen de la escritura de reforma de 25 de Agosto de 2020.



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

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 **13** días del mes **de Septiembre** del año **de 2021.-**

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

Trámite 62214-0041-20

R.U.C. 0992702311001