



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00003350

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
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 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, mediante escritura pública otorgada ante el abogado Mario Baquerizo González, Notario Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, el tres de enero de dos mil trece, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE”**, con Registro Único de Contribuyentes signado con el número 0992793732001. El objeto del referido Fideicomiso es el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE descrito en el apartado Dos punto Doce de la cláusula segunda del contrato de constitución, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con el dinero entregado por los CONSTITUYENTES y por los PROMITENTES COMPRADORES, en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.



Que, la fiduciaria mediante comunicación del 3 de julio de 2020, signada con No. de trámite 42903-041-20, por intermedio de 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 parcial del Fideicomiso Mercantil denominado FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE, celebrada el 1 de julio de 2020 y otorgada ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando. En dicho escrito, la fiduciaria pasó a exponer que, el 9 de abril del 2019 fue notificado en el Sistema Integrado de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el hecho relevante relacionado con la reforma del contrato del FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE.

Que, la reforma parcial del FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE, celebrada el 1 de julio de 2020, ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, Dra. Luisa López Obando; según su cláusula cuarta consiste en: (i) Reemplazar el numeral siete punto ocho (7.8) de la Cláusula Séptima del FIDEICOMISO por el siguiente: *“Celebrar los contratos de arrendamiento con las personas naturales o jurídicas que instruya la JUNTA DE FIDEICOMISO y previa aprobación de la FIDUCIARIA”*. (ii) Añadir el numeral siete punto nueve (7.9) en la Cláusula Séptima, el mismo que dirá lo siguiente: *“Celebrar todos los actos y contratos necesarios para el fiel cumplimiento del objeto e instrucciones del presente FIDEICOMISO, de tal manera que no sea falta de instrucción expresa que de alguna manera impida, dificulte o retrase su cumplimiento.”*.

Que, producto de la revisión de control del trámite señalado, se encontraron algunas observaciones que eran meritorias de corrección; en este orden se detallan las observaciones y traslados efectuados; así como el orden de contestación presentada por la fiduciaria como alegación, para proceder a marginar la reforma. Así tenemos que: en el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00026971-O de 15 de julio de 2020 se notificaron las observaciones que atendían a que *los comparecientes a la reforma del contrato de fideicomiso mercantil, no son las mismas personas naturales y jurídicas que constan en el contrato constitutivo del FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE, por lo que se deberá justificar por parte de la fiduciaria, precisar si se han celebrado “cesiones de derechos” entre los constituyentes inicial del fideicomiso mercantil y presentarlas a esta Institución; así como otros aspectos que atendían a otros ámbitos: como la falta de razón notarial, en la que se deja constancia que, al margen de la matriz de la escritura pública de reforma del Fideicomiso Mercantil Villas del Bosque celebrada por las compañías ECUAVÍA S.A., DAGASI; y, PARBRANE S.A.; y que, de acuerdo a información obtenida del Sistema Integrado del Mercado de Valores, el Fideicomiso Villas del Bosque NO se encuentra al día con el pago de las contribuciones anuales; además de otros aspectos que eran materiales y relevantes.*

Que, con atención al oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00026971-0 del 15 de julio del 2020, la fiduciaria expuso sus descargos el 19 de agosto de 2020, señalando que en el caso debían considerarse las cesiones de derechos ocurridas entre las partes, bajo distintas relaciones porcentuales. Por esta respuesta, se analizaron los nuevos descargos, y se procedió a remitir nuevamente otro traslado, con el objeto que la fiduciaria tenga en cuenta que las escrituras de cesiones de derechos deben ser presentadas en originales o copias certificadas por Notario Público, no en copia simple, así lo dispone los artículos 6 y 7 del Reglamento General a la Ley de Mercado de Valores; así como otras situaciones que eran de meritoria aclaración puesto que atendían a los participantes y beneficiarios del mentado fideicomiso; lo cual ha sido formulado como observaciones trasladadas en este decurso. Así, tenemos el Oficio



No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00035358-O de 11 de septiembre de 2020 que se notificó el 17 de septiembre de 2020, a través del Sistema Integrado de Trámites, a lo cual la fiduciaria con comunicación del 28 de septiembre de 2020, expuso sus descargos. Seguidamente, siguiendo el orden de traslados se requirió con Oficio No. SCVS- INMV-DNNF-2020-00041423-O de 16 de octubre de 2020 información para contraste, a lo cual la fiduciaria con comunicación del 11 de noviembre de 2020, expuso sus descargos. En ese mismo íter, se ratificó la posición de esta institución en el Oficio No. SCVS- INMV-DNNF-2020-000488879-O del 1 de diciembre del 2020 (y notificado mediante el Sistema Integrado de Mercado de Valores, el 09 de diciembre del 2020).

Que, con ocasión de las observaciones materiales, la fiduciaria expuso su respuesta el 30 de diciembre del 2020 y presenta su alcance el 18 de enero del 2021; en el cual exhibe nuevos documentos para rectificar la divergencia de los porcentajes de los derechos fiduciarios; frente a lo cual entonces se trasladó un pedido de información, en el que la entidad debía certificar aspectos materiales, como la participación y distribución de los sujetos y derechos fiduciarios en el caso en íter del fideicomiso; lo cual ha sido presentado en la comunicación el 22 de febrero del 2021.

Que, a partir de la nueva documentación exhibida, la fiduciaria ha prestado la atención e información que le fuera requerida para proceder a la anotación marginal de la reforma del FIDIECOMISO VILLAS DEL BOSQUE, entre tanto que ha quedado solventado el cien por ciento de los titulares de los derechos fiduciarios; debiendo advertirse que la información ha sido requerida por el hallazgo de varios errores materiales cometidos por la entidad; y que han sido corregidos por nuestra revisión; pero no como un acto propio de su seguimiento y control de la fiduciaria. Muestra de esto, es precisamente la escritura pública otorgada el 7 de enero del 2021 ante la Notaría Décima tercera del cantón Guayaquil que nos ha sido remitida, mediante comunicación del 18 de enero del 2021 a la espera de alcanzar la anotación marginal en el Catastro Público de Mercado de Valores y subsanar el error material que le ha sido observado.

Que, la inscripción en el Registro de Mercado de Valores (hoy, Catastro Público del Mercado de Valores) no se sustituye, ni reemplaza a la inscripción que debe hacerse en otros registros conforme otras disposiciones legales; de manera que los efectos de estas inscripciones no se suplen por la realización de aquéllas. Advertimos que la obtención de las anotaciones e inscripciones son actos de responsabilidad de la fiduciaria como administradora y representante legal del fideicomiso, en exclusivo y acorde a lo establecido en los artículos 119 y 125 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número **SCVS.INMV.DNNF.2021.071 de fecha 17 de marzo de 2021** donde se establece que se ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, a efectos de que se proceda a la marginación de la reforma parcial al contrato de constitución del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

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, y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2020-0148 del 20 de octubre de 2020.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma Parcial del Fideicomiso Mercantil denominado “**FIDEICOMISO VILLAS DEL BOSQUE**”, 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 **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 del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que la Notaria Vigésimo Tercera del cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso y siente la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

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, a Guayaquil, **15 de Abril de 2021.-**

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

AMN/MPG
Trámite: 71169-0041-20
RUC: 0992793732001