



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00009351

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 (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, en tal sentido, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscriban, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y, en general, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

Que de acuerdo a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para el mantenimiento de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores le corresponde a la fiduciaria, con la periodicidad diaria, presentar al órgano de control cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario.

Que el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que: *“Los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de*



los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante (...) y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos”.

Que de conformidad con la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil.

Que de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil, en concordancia con el artículo 35 de la Ley Notarial, *“Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”;* y que por tal motivo, *“Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle”.*

Que mediante escritura pública otorgada el 15 de mayo de 2020, ante la Doctora Susana Viteri Thompson, Notaria Titular Trigésima Novena del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE”**. A dicho acto comparecieron: **a)** La compañía MILLENIUM S.A., representada por el señor Pablo José Campana Sáenz, en su calidad de Presidente Ejecutivo, como Constituyente y/o Beneficiario A; **b)** los cónyuges Pablo José Campana Sáenz y la señora Isabel María Romero Noboa, quienes comparecen por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada como Constituyente y/o Beneficiario B; **c)** y, la compañía **FIDUCIA S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles**, en calidad de fiduciaria.

Que el fideicomiso tiene por objeto el desarrollo del proyecto en el inmueble, y una vez alcanzado el punto de equilibrio del proyecto y de cada una de sus fases. El inmueble consiste en solar siete (07) signado con el número de catastro 14-69-0—0-27 ubicado en el fundo rústico denominado Santa Clara y Potrero Guayabe de la parroquia Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas con un área total de 30.000m², conforme consta en las cláusulas sexta y segunda, numeral quince del contrato constitutivo.

Que, mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.0000.4551 de 03 de agosto de 2020, se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE** en el Catastro Público de Mercado de Valores, lo cual se realizó el 31 de agosto del 2020, con número de inscripción 2020.G.13.003002.

Que, mediante escritura pública otorgada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil los los cónyuges Pablo José Campana Sáenz y la señora Isabel María Romero Noboa cedieron el 63,04% de los derechos fiduciarios de beneficiario que recaen sobre el inmueble a favor del señor Guy As Mennen.



Que, mediante escritura pública otorgada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil se reformó integralmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**. A esta reforma, comparecen: **a)** La compañía MILLENIUM S.A., representada por el señor Pablo José Campana Sáenz, en su calidad de Presidente Ejecutivo, como Constituyente y/o Beneficiario A; **b)** los cónyuges Pablo José Campana Sáenz y la señora Isabel Maria Romero Noboa, quienes comparecen por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada como Constituyente y/o Beneficiario B; **c)** El señor Guy As Mennen, por sus propios derechos en calidad de Beneficiario C; y, **d)** la compañía **FIDUCIA S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles**, en calidad de fiduciaria.

Que mediante comunicación ingresada en esta Superintendencia con trámite No. 17124-0041-21 de fecha 19 de febrero de 2021, la Apodera Especial de **FIDUCIA S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles**, Karina Rodríguez Santana remite el segundo testimonio de Escritura Pública de Reforma Integral del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE** y solicita la marginación de la reforma descrita en el párrafo inmediatamente precedente en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que mediante los Informes No. SCVS.INMV.DNNF.2021.056 del 4 de marzo del 2021, y No. SCVS.INMV.DNNF.2021.116 del 06 de mayo del 2021, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios encontró observaciones a la documentación remitida, las mismas que fueron notificadas mediante los Oficios: No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008880-O del 5 de marzo del 2021, y Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00020592-O del 7 de mayo del 2021.

Que mediante comunicación ingresada en las fechas 19 de abril y 17 de junio del 2021, la Fiduciaria remitió nueva documentación para ser analizada por la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número SCVS.INMV.DNNF.2021.238 de fecha 17 de septiembre de 2021 donde se establece que la compañía **FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE”**, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación de la Escritura de Reforma Integral de fecha 12 de febrero del 2021 del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008072 de fecha 17 de Septiembre del 2021 se dispuso se tome nota al margen de la inscripción del Fideicomiso Mercantil denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE”**, de la reforma en el Catastro Público de Mercado de Valores, conteniendo la parte de los antecedentes un error por cuánto la reforma que se describe, refiere y recomienda dar trámite y que fue otorgada mediante escritura pública el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri



Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil corresponde a una reforma integral. El error enunciado se aprecia en los párrafos décimo tercero, décimo cuarto, y décimo séptimo de los antecedentes de dicha resolución donde consta respectivamente que: (i) “Que, mediante escritura pública otorgada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil se reformó parcialmente el contrato de constitución del FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE”; (ii) remite el segundo testimonio de Escritura Pública de Reforma Parcial del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE** y solicita la marginación de la reforma; y (iii) ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación de la Escritura de Reforma Parcial de fecha 12 de febrero del 2021;

Que la resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008072 de fecha 17 de Septiembre del 2021 dispone en su artículo primero: “*ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del Fideicomiso Mercantil denominado “FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE”, de la reforma parcial al contrato de constitución del referido fideicomiso celebrada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil.*”

Que, la parte resolutive del acto administrativo referido precedentemente, en el artículo primero contiene un error por cuanto la reforma otorgada mediante escritura pública el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil corresponde a una reforma integral.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, el nombramiento provisional contenido en la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha junio 30 de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- RECTIFICAR el párrafo décimo tercero, décimo cuarto, y décimo séptimo del antecedente de la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008072 de fecha 17 de Septiembre del año de 2021, de manera que su texto sea respectivamente: “*Que, mediante escritura pública otorgada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil se reformó integralmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**. A esta reforma, comparecen: a) La compañía MILLENIUM S.A., representada por el señor Pablo José Campana Sáenz, en su calidad de Presidente Ejecutivo, como Constituyente y/o Beneficiario A; b) los cónyuges Pablo José Campana Sáenz y la señora Isabel María Romero Noboa, quienes comparecen por sus propios derechos y por los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada como Constituyente y/o Beneficiario B; c) El señor Guy As Mennen, por sus propios derechos en calidad de Beneficiario C; y, d) la compañía FIDUCIA S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles, en calidad de fiduciaria”; “*Que mediante comunicación ingresada en esta Superintendencia con trámite No. 17124-0041-21 de fecha 19 de febrero de 2021, la Apodera Especial de FIDUCIA S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos Mercantiles, Karina Rodríguez Santana remite el segundo testimonio de Escritura Pública de Reforma integral del **FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE** y**



solicita la marginación de la reforma descrita en el párrafo inmediatamente precedente en el Catastro Público de Mercado de Valores”; y “**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número SCVS.INMV.DNNF.2021.238 de fecha 17 de septiembre de 2021 donde se establece que la compañía **FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**”, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación de la Escritura de Reforma integral de fecha 12 de febrero del 2021 del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores”.

ARTICULO SEGUNDO.- RECTIFICAR el artículo primero de la Resolución No. SCVS.INVM.DNNF.2021.00004255 de fecha 17 de mayo de 2021, de manera que su texto sea “**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del Fideicomiso Mercantil denominado “**FIDEICOMISO MILLENIUM VILLAGE**”, de la reforma integral al contrato de constitución del referido fideicomiso celebrada el 12 de febrero del 2021 ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil.”

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- 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 QUINTO.- DISPONER que la Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de las escrituras públicas de constitución del fideicomiso de fecha 15 de mayo de 2020; y, de reforma integral del fideicomiso de fecha 12 de febrero de 2021; y, sienta las razones respectivas.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago a los **21** días del mes de **Octubre** del año **2021.-**

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