

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00004326**

**Econ. HUGO JAVIER 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 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

**Que** el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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** 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 la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores “se inscribirán los fideicomiso 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 comunicación signada con número de trámite No. 24667-0041-21 ingresada en la fecha 18 de marzo de 2021, la señorita Karina Rodriguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, solicitó la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO CENTRAL PARK**” y adjuntó la segunda copia certificada de la escritura de constitución otorgada en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 02 de marzo de 2021, ante la Doctora Susana Viteri Thompson, Notaria Titular Trigésima Novena del Cantón Guayaquil. A dicho acto comparecieron: la compañía MILLENIUM S.A., debidamente representada por la señorita Monica Pilar Cobos León, en calidad de Vicepresidenta; y la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles.

**Que** el objeto del Fideicomiso de acuerdo a la cláusula sexta es el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada una de sus Fases, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del Proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho. De no cumplir con esta obligación, los Constituyentes y Beneficiarios serán solidariamente responsables ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.



**Que** mediante escritura pública celebrada el 15 de diciembre del 2021, ante la doctora María Pia Iannuzzelli Puga de Velázquez, Notaria Décima del Cantón Guayaquil, se realiza la compraventa del bien inmueble a favor del **FIDEICOMISO CENTRAL PARK**, hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar y gravar que otorga el FIDEICOMISO CENTRAL PARK, como la “parte deudora hipotecaria”; a favor del Banco Pichincha. Además se adjuntó el certificado del Registrador de la propiedad de Guayaquil de fecha 23 de diciembre del 2021, donde se aprecia que el inmueble es de propiedad del Fideicomiso Central Park. De acuerdo a la cláusula Tres.Uno de la escritura de compraventa el inmueble consiste en el solar y edificación levantada sobre el mismo identificado como solar No. 3, de la Manzana. 63, antes 112, de la Primera Etapa de la Urbanización denominada Complejo Comercial y Urbanístico Kennedy Norte, con una superficie total y aproximada de 8.625,63 metros cuadrados.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 11 de abril del 2022, ante el doctor Andrés Patricio Ycaza Mantilla, Notario Suplente Trigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, se reforma parcialmente el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “**FIDEICOMISO CENTRAL PARK**”, en virtud de que se cambió la denominación del fideicomiso que pasa a “**FIDEICOMISO MILLENIUM PARK**”.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a analizar y desglosar, la información remitida por la Fiduciaria, lo que se anotó en los informes: No. SCVS.INMV.DNNF.2021.083; No. SCVS.INMV.DNNF.2021.141; No. SCVS.INMV.DNNF.2021.169; No. SCVS.INMV.DNNF.2021.223; No. SCVS.INMV.DNNF.2021.263; No. SCVS.INMV.DNNF.2022.007; No. SCVS.INMV.DNNF.2022.068; en atención a la información recibida se realizaron los siguientes requerimientos de información mediante los oficios: No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00013581-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00028874-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00039266-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00047186-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00055946-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2022-0003831-O; No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00011577-O; por lo que la fiduciaria realizó ingresos de información en las fechas: 10 de mayo de 2021; 14 de julio de 2021; 30 de agosto de 2021; 05 de octubre de 21; 16 de diciembre de 21; 24 de enero de 2022; 25 de febrero de 2022; 06 y 12 de abril de 2022.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.131 de fecha 30 de mayo de 2022, 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 PARK**”, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.



En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley y mediante la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha mayo 13 de 2022.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MILLENIUM PARK**”, 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 referida en el artículo precedente.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 02 de marzo de 2021 y la reforma celebrada el 11 de abril del 2022, ante la Notaría Trigésima Novena del Cantón Guayaquil.

**CUMPLIDO**, vuelva el expediente.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **07 de Junio de 2022.-**

**Econ. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MCT

Trámite: 24667-0041-21  
RUC: 0993314587001