

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00014725

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ 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 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 Oficio No FID.SC._8_ del 24 de noviembre de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. **142069-0041-23**, la Ing. Karina Luisana Rodríguez Santana por los derechos que representa de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de Apoderada Especial, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN”**.

Que mediante escritura pública celebrada el 20 de noviembre de 2023, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs., Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN”**, acto al cual comparecieron: **(i)** La compañía CAMPANA ROMERO CAMPHOLDS S.A.S., debidamente representada por la señorita Mónica Pilar Cobos León, en su calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE A; **(ii)** La compañía GRUPCARSA S.A. legalmente representada por el señor Christian Víctor Espinoza León, en su calidad de Gerente General, como CONSTITUYENTE B; y, **(iii)** La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES debidamente representada por Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial.

Que en la **cláusula sexta** del contrato de fideicomiso se establece que, el objeto del presente FIDEICOMISO es el desarrollo de PROYECTO en los INMUEBLES, 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 estos, 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 interrumpen 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 30 de abril del 2024, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs., Notario Titular Octogésima Primero del Cantón Guayaquil, se reforma parcialmente el contrato de Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN. A dicho acto comparecen: **(i)** La compañía CAMPANA ROMERO CAMPHOLDS S.A.S., debidamente representada por la señorita Mónica Pilar Cobos León, en su calidad de Gerente General; **(ii)** La compañía GRUPCARSA S.A. legalmente representada por el señor Christian Victor Espinoza León, en su calidad de Gerente General; y, **(iii)** La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES debidamente representada por el abogado Carlos Antonio Andretta Schumacher, en su calidad de Apoderado Especial.

Que a través de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2023.240 del 27 de diciembre del 2023, No. SCVS.INMV.DNNF.2024.023 de la fecha 22 de febrero de 2024, se analizó la información remitida por la fiduciaria y los descargos respectivos, de los cuales surgieron observaciones que fueron notificadas en los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00122039-O del 28 de diciembre del 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00027481-O de fecha 12 de abril de 2024.

Que con Oficio No. FID.SC._11_2024 del 2 de mayo del 2024 ingresado con el trámite No. **52915-0041-24** del 02/05/24, la Ingeniera Karina Luisana Rodríguez Santana, Apoderada Especial de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, remite la escritura pública de reforma parcial del **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN**, otorgada el 30 de abril del 2024 ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs., Notario Titular Octogésimo Primero del Cantón Guayaquil.

Que mediante comunicación del 20 de mayo de 2024 ingresado con el trámite No. **142069-0041-23** del 06/02/24, la Ab. Angelica Rosado Cevallos, Procuradora Judicial de Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, da respuesta al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00027481-O del 12 de abril del 2024.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. **SCVS.INMV.DNNF.2024.074** de fecha **13 de junio del 2024**, 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 GARDEN**", ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.

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 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN**”, 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 20 de noviembre del 2023 y en la escritura pública de la reforma parcial celebradas ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Mgs., Notario Titular Octogésimo Primero del Cantón Guayaquil.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN**” y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

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, **22 de octubre de 2024**.

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES