

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00016151

AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
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, el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

Que, mediante escritura pública otorgada el **20 de enero del 2012**, ante el Abogado Nelson Mauricio Gomez Maquilon, Notario Suplente Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR”**. Al acto de su constitución comparecieron: i) La Compañía UMATAC S.A., representada por el señor Cesar Javier Mesa Maldonado, en su calidad de Gerente General, como **“CONSTITUYENTE B”**; ii) La compañía Hotel del Mar

S.A. HOTELMAR, representada por la señora Nelly Elizabeth Sánchez Robayo y por el señor Estuardo Alcides Sánchez García, en sus respectivas calidades de Gerente General y Presidente Ejecutivo, como “CONSTITUYENTE B”; iii) La compañía LOTIZA, LOTIZADORA VACACIONAL SHANGRI -LA S.A., representada por la señora Amada Zoraida Mendoza Panchano y la señora Liliam Judith Rivadeneira Junco, en sus respectivas calidades de Gerente General y Vicepresidente, como “CONSTITUYENTE A”; iv) La compañía LACTACY S.A., representada por el señor José Luis Suarez Arosemena, en su calidad de Presidente, como “CONSTITUYENTE A”; y, v) La compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, representada por el señor Edgar Osorio Vaca, en su calidad de Apoderado, como “LA FIDUCIARIA”.

Que, según la **Cláusula Sexta** del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**” tiene por objeto: *El desarrollo del Proyecto en los Inmuebles, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores o Reservantes, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa o Reservas.*

Que, el “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**” consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el el No 2012.2.13.01195 del 13 de noviembre de 2012, con Resolución No. SC.IMV.DAYR.G.12.0002561 del 21 de mayo de 2012.

Que, mediante escritura pública otorgada el 26 de marzo de 2012, ante el Abogado Francisco Marcelo Briones Jiménez, Notario Suplente Vigésimo Tercero del cantón Guayaquil, se celebró la Reforma Parcial del “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**”, la cual versa sobre el punto de equilibrio del proyecto.

Que, a los 28 días del mes de marzo de 2024, se celebra ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, la escritura pública de Liquidación del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**”, comparece a dicho acto: La compañía **FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, quien a su vez es representada por la señorita Karina Luisa Rodríguez Santana en su calidad de Apoderada Especial, como la Fiduciaria.

Que, en los antecedentes que constan en la **Cláusula Segunda** del contrato, se señala que:

Numeral Dos.Tres. - *Consta como una causal de terminación del Fideicomiso, conforme la cláusula vigésima, numeral veinte punto uno, la siguiente que a continuación se transcribe: “Por haberse cumplido con las instrucciones fiduciarias de este contrato”*

Numeral Dos.Cuatro.- *El numeral veintitrés punto dos de la cláusula vigésima tercera de la escritura de constitución del Fideicomiso señala que en los casos de terminación del contrato por cumplimiento del objeto o por cualquiera otra causa legal o contractual, para la liquidación del Fideicomiso la Fiduciaria rendirá informe y cuentas de su gestión a los Beneficiarios informándoles sobre el estado de*

situación del patrimonio autónomo, mediante una comunicación enviada a la dirección que ellos tengan registrada en los libros de la Fiduciaria. Dichos informes y cuentas se entenderán aprobados si no son objetados dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al de la recepción de las mismas, con sus respectivos soportes, por parte de los Beneficiarios.

Numeral Dos.Cinco. – *De conformidad con lo señalado en el numeral veintitrés punto dos de la cláusula vigésima tercera, se entregó la rendición final de cuentas a los BENEFICIARIOS con corte al ocho de noviembre del dos mil veintitrés, mediante correo electrónico de fecha diecisiete de noviembre del dos mil veintitrés a las direcciones registradas de los BENEFICIARIOS. Toda vez que la misma no ha sido objetada por los BENEFICIARIOS, la FIDUCIARIA procede a levantar un Acta de Liquidación, la cual se tendrá, para todos los efectos legales, como la liquidación definitiva y total del Fideicomiso. Dicha Acta de Liquidación tendrá únicamente la firma de un apoderado o funcionario de la FIDUCIARIA, y constituirá el instrumento a través del cual se dé por terminado y liquidado el FIDEICOMISO.*

Que, la Cláusula Tercera: Liquidación del Fideicomiso, señala: *“Una vez que se ha verificado una de las causales de terminación del FIDEICOMISO, se constata que el FIDEICOMISO ya no tiene bienes en su patrimonio autónomo, que se ha presentado la rendición final de cuentas del Fideicomiso en los términos señalados por la Ley de Mercado de Valores y el FIDEICOMISO; y, ha transcurrido el plazo referido en la cláusula pertinente del FIDEICOMISO, sin que se hayan remitido observaciones a la misma; la Fiduciaria procede a declarar terminado y liquidado el fideicomiso mercantil irrevocable denominado “FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR”, a partir de la fecha de suscripción del presente instrumento, al cual se otorga la calidad de liquidación final del FIDEICOMISO de conformidad con lo establecido en el contrato de constitución del FIDEICOMISO. Se adjunta el estado de situación en cero del FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR.”*

Que, mediante comunicación No FID.SC.2_6_2024 del 02 de abril de 2024 ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite 39836-0041-24 el 02 de abril de 2024, la señorita Karina Rodríguez Santana en su calidad de Apoderada Especial de FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, solicita la cancelación de inscripción del **“FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR”** en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, a través de Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00032059-O de fecha 29 de abril de 2024 y No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00110272-O de fecha 19 de septiembre de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2024.057 del 29 de abril de 2024 y No. SCVS.INMV.DNNF.2024.084 del 25 de junio de 2024.

Que, mediante comunicaciones 20 de mayo y 01 de octubre de 2024, ingresada con trámite No. 39836-0041-24; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.157 de fecha 25 de noviembre de 2024, en el cual queda establecido 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 TERRAZAS DEL MAR**” ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación 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-DNATH-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**”, 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 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 se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del “**FIDEICOMISO TERRAZAS DEL MAR**”, celebrada el 20 de enero del 2012, ante el Abogado Nelson Mauricio Gomez Maquilon, Notario Suplente Vigésimo Quinto del cantón Guayaquil; y en la Escritura de fecha 28 de marzo de 2024 suscrita en I Notaria Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil y se sienta la razón respectiva.

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, el 29 de noviembre de **2024.-**

AB. JAIME ANDRE ORELANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/MPG
Trámite No. 39836-0041-24
R.U.C. 0992747900001