

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00023130

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
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 dispone los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro, 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. 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, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1, literal c) del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII de la Codificación, este último dice a la letra: *“1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda*



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

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, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que, mediante escritura pública otorgada el **20 de noviembre de 2023**, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN”**, con la comparecencia de: 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 ii) 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, el **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN** tiene por objeto el desarrollo del 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 (...).

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**. La predicha Reforma Parcial trata sobre el conocimiento de los antecedentes de historia de dominio, en referencia a la demanda que pesa sobre el inmueble y **CONDICIÓN RESOLUTORIA DEL FIDEICOMISO**.- Respecto al juicio No. 09332-2014-43408, tramitado en la Unidad Judicial Civil de Guayaquil, demanda de nulidad de contrato, iniciada por el Banco Central del Ecuador en contra - entre otros- del Fideicomiso Mercantil de Administración Salitre y Grupcarsa S.A., demanda que se encuentra inscrita respecto de los inmuebles con fichas registrales 64234 y 64236 que son los que se aportan en este FIDEICOMISO.

Que, El FIDEICOMISO consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2025.G.13.004176 del 22 de enero del 2025, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00014725 del 22 de octubre del 2024.

Que, mediante escritura pública otorgada el **25 de febrero de 2025**, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, se celebró la Reforma y Codificación Integral al contrato de Fideicomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDEN**, al acto de reforma 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,



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

como CONSTITUYENTE A; ii) La compañía GRUPCARSA S.A. legalmente representada por el señor Christian Victor 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 Rodriguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial.

Que, la Cláusula Segunda: Antecedentes. - establece: (...) **Dos.Cuatro.** – *Las partes desean cambiar la denominación del Fideicomiso por FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS, así como también las partes acuerdan realizar la eliminación de todo lo referente al proceso judicial No. 09332-2014-43408 por Nulidad de Contrato que mantenía la compañía la compañía Grupcarsa S.A. por ya haberse resuelto de manera favorable para la mencionada compañía, por lo que se eliminarán las cláusulas incorporadas en la reforma parcial efectuada mediante escritura pública celebrada el 30 de abril del dos mil veinticuatro.*

Que, según la **Cláusula Tercera: Reforma y Codificación Integral,** se refiere al cambio de denominación por FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS y codificación de manera integral a partir de la cláusula segunda del Fideicomiso.

Que, mediante comunicación del del 27 de febrero del 2025 signado con el trámite No. 24134-0041-25, la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES a través de su Apoderada Especial, Karina Rodriguez Santana, informa que con fecha 25 de febrero de 2025, se suscribió la Reforma y Codificación Integral al contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS.**

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00026328-O del 03 de abril de 2025, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.066 del 03 de abril de 2025.

Que mediante comunicación de fecha 09 de abril de 2025, ingresada con trámite No. 24134-0041-25, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.090 de 12 de mayo de 2025, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES,** recomendando la anotación de la escritura de **Reforma y Codificación Integral,** celebrada el 25 de febrero de 2025, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso **“FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS”.**

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2025-0106 de fecha 14 de marzo de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la **Reforma y Codificación Integral** del **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS**, contenida en la escritura pública otorgada el 25 de febrero de 2025, ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, 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 del **FIDEICOMISO MILLENIUM GARDENS**, celebrado ante el Doctor Piero Thomas Aycart Vincenzini Carrasco, Notario Titular Octogésimo Primero del cantón Guayaquil, el **20 de noviembre de 2023**.

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, **19 de mayo de 2025.-**

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/MPG
Trámite No. 24134-0041-25
RUC No. 0993386774001