


**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00002343**

**ING. LINDA TOLEDO RIVAS**  
**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** de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), 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 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, 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 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores *“se inscribirán los fideicomisos 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** 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 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 09 de marzo del 2016, ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III**, para que dicho FIDEICOMISO sea el receptor de los desembolsos del crédito otorgado por la CORPORACION FINANCIERA NACIONAL B.P. a favor de AMBIENSA S.A. para el desarrollo del proyecto inmobiliario CIUDAD OLIMPO TERCERA ETAPA.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 29 de marzo de 2016 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil se suscribió la reforma parcial al Contrato de constitución del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III**, ya que en el texto del indicado Fideicomiso se cometió el error de colocar el nombre del beneficiario como Corporación Financiera Nacional, cuando lo correcto es Corporación Financiera Nacional B.P. Adicional a eso se realizaron variaciones en la resolución probatoria del crédito por parte de la entidad acreedora: se estableció que el fideicomiso de flujos no debía comparecer como deudor; adicional se estableció que en esta etapa existen promesas de venta no de compraventas definitivas como se mencionaba erróneamente en la resolución.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 19 de abril de 2016 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil se realizó la rectificación al contrato de fideicomiso de 09 de marzo de 2016; y, a la escritura de reforma parcial de 29 de marzo de 2016 antes referida por las modificaciones al texto de la Resolución de la Corporación Financiera Nacional BP.

**Que** con fecha 15 de julio 2016 ante la Notaria Sexta de Guayaquil se realizó escritura de resciliación de la reforma parcial de 29 de marzo de 2016; y, la rectificación de 19 de abril de 2016 antes mencionadas; y, se realizó una nueva reforma parcial en la que se hicieron constar todas las modificaciones así como también se incorporaron: la resolución del Directorio de la Corporación Financiera Nacional BP número CNN-2015-090 del 1 de



diciembre de 2015; la resolución CNN-2016-002 de 18 de enero del 2016 en el que se aprueba el modificatorio a la resolución CNN-2015-090 del 1 de diciembre de 2015.

**Que el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III** se inscribió en el Catastro Público de Mercado de Valores, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-00040400 del 8 de agosto del 2016 bajo el número de inscripción 2016-G-13-001874 el 23 de agosto del 2016.

**Que** mediante Resolución No. CFN-SEG-2018-0545-R del 23 de mayo de 2018 se aprobó la modificación de la Resolución CNN-2015-090 del 1 de diciembre de 2015 y su Modificatorio Np. CFN-SEG-2018-0138-R del 2 de febrero de 2017 a favor de la Compañía Ambiansa S.A. en la cual se aprobó modificar, el numero de 360 unidades habitacionales en vez de 363 en el lote de 72.403.95m<sup>2</sup> y el incremento del área del bien de 10.981.70m<sup>2</sup> por lo cual con fecha 13 de julio de 2018 ante la notaria Titular Trigésima Novena del Cantón Guayaquil se celebró la Escritura de Rectificación de Hipoteca y Prohibición Voluntaria de enajenar, gravar y anticresis celebrada entre la Corporación Financiera Nacional B.P y la Compañía Ambiansa S.A. en la cual también se realizó la modificación de linderos mencionada anteriormente.

**Que** mediante resolución No. CFN-B.P-SEG-2019-0452-R de fecha 4 de junio de 2019, emitida por la Corporación Financiera Nacional B.P. se otorgó una nueva línea de crédito a favor de la Compañía Ambiansa S.A.

**Que** mediante escritura pública de fecha 27 de agosto de 2019 otorgada ante la notaria titular Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez se suscribió la Reforma Parcial del Contrato de Constitución del Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo III a través de la cual se reforman los numerales: Tres. Diez (3.10); Tres.Once ( 3.11); Tres.Doce (3.12); Tres. Quince (3.15) y en cualquier parte donde se mencione el lote de terreno. Ratificando además el contenido de las demás clausulas y estipulaciones.

**Que,** mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00038227 de 28 de noviembre de 2019 se dispuso que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPPPO III**, de la reforma parcial al contrato de constitución del Fideicomiso de Administración de Flujos Ciudad Olimpo III celebrada el 9 de marzo del 2016 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

**Que** mediante comunicación ingresada con trámite signado con el número 93623-0041-20 del 25 de noviembre de 2020, la Economista Maria de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS ingresó al Centro de Atención al Usuario de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el segundo testimonio de la escritura pública de reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III** celebrada el 24 de noviembre del 2020 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

**Que** mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00051965-0 del 18 de diciembre del 2020, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-273 del 16 de diciembre de 2020.



**Que**, Economista María de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la Fiduciaria, mediante comunicación del 8 de febrero del 2021 (ingresada el 09 de febrero del 2021 signada con No. de Trámite 93623-0041-20, expuso sus descargos a las observaciones realizadas en el oficio descrito en el párrafo precedente, remitiendo la escritura pública de rectificación de la reforma parcial de la constitución del fideicomiso, celebrada el 2 de febrero del 2021 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número SCVS-INMV-DNNF-2021-063 del 11 de marzo de 2021 donde se establece que la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III**, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la reforma parcial del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** por cuanto la información remitida por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en virtud, que las observaciones del órgano de control han sido superadas, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III**.

**Que** conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley de Mercado de Valores, *"la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita, en su caso."*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2020-0148 de fecha 20 de octubre de 2020.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la Reforma Parcial al Fideicomiso Mercantil denominado **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE FLUJOS CIUDAD OLIMPO III"**, 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 **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, 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 CUARTO.- DISPONER** que la Notaría Titular Sexta del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso y sienta la razón respectiva.

**CUMPLIDO**, vuelva el expediente.

**COMUNÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a Guayaquil, **18 de marzo de 2021**.



ING. LINDA TOLEDO RIVAS

INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEMC/MEEM/FPR.  
Trámite: 93623-0041-20  
RUC: 0992962194001

