



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00010984

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
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), 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 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 los artículos 112 y siguientes de la LMV definen al *negocio fiduciario* como un *acto de confianza*, que en el caso del fideicomiso mercantil se da como medio necesario para cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato, formándose para dicho efecto un patrimonio autónomo integrado por los bienes, derechos, créditos, obligaciones y contingentes, que sean transferidos al fideicomiso mercantil o que sean consecuencia del cumplimiento de su finalidad.

Que el artículo 120 *ibídem* establece los requisitos mínimos que deberá contener el contrato del fideicomiso mercantil, los cuales se complementan con los requisitos previstos en el numeral primero del artículo 4 de la Sección I, Capítulo I, Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, que señala que en el contrato se determinará expresamente la finalidad que se persigue y su modalidad (administración, de garantía, inmobiliario, de inversión u otro).

Que en concordancia con la base normativa señalada en el párrafo precedente, el numeral 3 del artículo 17 de la Sección IV, Capítulo I, Título XIII, de la Codificación, a propósito de las diversas modalidades de los fideicomisos mercantiles, define al fideicomiso de administración y al fideicomiso inmobiliario del siguiente modo:



3. *Inmobiliario: Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario, con la finalidad de que la fiduciaria administre dichos bienes y realice gestiones administrativas ligada o conexas para el desarrollo y ejecución del proyecto inmobiliario, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato y en favor de los beneficiarios instituidos en el mismo.*

En el contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario deben constar las normas de control interno establecidas en la normativa respectiva”

Que por otro lado, con relación a la inscripción de los negocios fiduciarios en el Catastro, el artículo 6 de la Sección II, del Capítulo I del Título XIII de la Codificación, señala lo siguiente:

“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. 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 escritura pública de fecha 3 de abril de 2012 suscrita ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Renato Esteves Sañudo se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria “Urbanización Santa Teresa”, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad de Durán el 27 de Abril de 2012.

Que mediante Escritura Pública suscrita el 24 de junio de 2016, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó la Reforma Integral del Fideicomiso dónde deja de ser Inmobiliario para ser un Fideicomiso de tenencia.

Que mediante Escritura Pública suscrita el 5 de septiembre de 2016, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó la escritura de aclaración y rectificación al Reforma Integral del Fideicomiso donde deja de ser Inmobiliario para ser de Tenencia.

Que el objeto de este contrato es dejar sentadas las bases de la negociación de los terrenos que pertenecen a FORDEL S.A. (descritos en Anexo 2) y mencionados en el numeral 2.10 (de la Escritura de Promesa de Cesión de Derechos) de fecha 6 de julio de 2021, y los que pertenecen al Fideicomiso de Tenencia Santa Teresa y que serán restituidos por FORDEL S.A. para que esta los aporte al Fideicomiso Casa Blanca y ceda los derechos a título oneroso de acuerdo con los pago acordados con la Promotora Casa Blanca Cablan S.A.

Que mediante comunicación signada con No. de Trámite 68857-0041-21 de fecha 15 de julio de 2021, la Ec. Maria de Lourdes Coronel en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la Compañía



FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, solicita la inscripción del **FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA** para lo cual remitió la documentación que se detalla a continuación:

- Solicitud de inscripción.
- Testimonio de la Escritura Pública de Promesa de Cesión de Derechos Fiduciarios Futuros en el Fideicomiso Casablanca próximo a Constituirse que otorgan la Compañía Fordel S.A., la Compañía Promotora Casablanca Cablan S.A. y el Fideicomiso de Tenencia Santa Teresa debidamente representado por su Fiduciaria Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

Que el informe No. SCVS-NMV-DNNF-2021-180 de fecha 04 de agosto de 2021, que contiene el análisis y revisión de la solicitud de inscripción del FIDEICOMISO MERCANTIL URBANIZACION SANTA TERESA en el Catastro Público del Mercado de Valores, surgió el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00041872-O de fecha 23 de agosto de 2021, notificado el mismo día a través del Sistema Integrado de Trámites.

Que mediante comunicación de fecha 13 de septiembre de 2021, ingresada con trámite 68857-0041-21 el 13 de septiembre de 2021, la Fiduciaria presenta sus descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00041872-O, los cuales fueron revisados y analizados en el informe técnico No. SCVS-NMV-DNNF-2021-243 de fecha 22 de septiembre de 2021; en este último informe se concluye que existen observaciones respecto del reporte de los lotes fideicomitidos y su valoración.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00050483-O de fecha 01 de octubre de 2021, notificado a la Fiduciaria el día 13 de octubre de 2021, a través del Sistema Integrado de Valores, se trasladan las observaciones surgidas del informe No. SCVS-NMV-DNNF-2021-243.

Que mediante comunicación de fecha 05 de noviembre de 2021, ingresada con trámite 68857-0041-21 el mismo día al CAU, la Fiduciaria presenta sus descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00050483-O.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2021.307 de fecha 24 de noviembre de 2021, en el cual queda establecido que la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en su calidad de Fiduciaria y por ende representante legal del fideicomiso denominado “**FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA**”, ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y en el Código Orgánico Administrativo, a efectos de justificar la solicitud de inscripción del referido Fideicomiso; por lo tanto, recomienda la aprobación de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario Financiero, y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha 30 de junio de 2021

RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la INSCRIPCIÓN en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA**”.

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 ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, 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 el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del Fideicomiso denominado “**FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA**” y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que la Notaria Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA** de fecha 3 de abril de 2012 y sienta la razón respectiva. Así mismo que la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de las Reformas de fechas: 24 de junio de 2016 y 5 de septiembre de 2016.

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 14 de diciembre de 2021.

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/MPG
Trámite: 68857-0041-21
RUC: 0992759941001