

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00037676****ING. FERNANDO JAVIER SALVATIERRA RODRIGUEZ  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)****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 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 suscrita el 20 de marzo de dos mil veintitrés, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración de flujos denominado “**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO**”. Al acto de constitución comparecieron: **Uno.Uno.-** La compañía AMBIENSA S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero Breston Humberto Ramírez Vanegas, en su calidad de Gerente General, como LA CONSTRUCTORA o LA CONSTITUYENTE; **Uno.Dos.-** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por su Vicepresidente Ejecutivo, la señora Economista Maria de Lourdes Coronel Zambrano, como LA ADMINISTRADORA o LA FIDUCIARIA; y, **Uno.Tres.-** El Banco Internacional S.A., debidamente representado por su Apoderado Especial, el señor Doctor Cristian Gustavo Arregui Ávila, como EL ACREEDOR FINANCIERO o EL BANCO.

**Que** en la cláusula cuarta del contrato de fideicomiso se establece que tiene como finalidad la titularidad jurídica, manejo y administración de los dineros, RECURSOS y FLUJOS que LA CONSTITUYENTE entregare en este acto y los que entregare en el futuro al Fideicomiso Mercantil; realizar los desembolsos a la compañía AMBIENSA S.A., para la construcción de la URBANIZACIÓN VILLA GERANIO ETAPA CUATRO y realizar las provisiones y pagos correspondientes al ACREEDOR FINANCIERO, en la forma que conste de la respectiva tabla de amortización, estados de cuenta o en los documentos crediticos contentivos de las obligaciones de los DEUDORES que el ACREEDOR FINANCIERO remita a la Fiduciaria, siempre y cuando existan los dineros correspondientes en el presente fideicomiso. La CONSTITUYENTE declara irrevocablemente, que este Fideicomiso Mercantil se constituye exclusivamente para realizar los pagos que instruye a través de este contrato, y que no se incorporará a más de un acreedor financiero a este Fideicomiso sin contar con la aprobación del Beneficiario principal designado a partir de la constitución del presente fideicomiso. La CONSTITUYENTE declara, que la constitución de este fideicomiso mercantil no implica la cesión a la FIDUCIARIA de ninguna de las obligaciones propias de la CONSTITUYENTE; tampoco significa novación objetiva o subjetiva; o pago de las OBLIGACIONES ya que el Fideicomiso Mercantil que por este instrumento se conforma, es exclusivamente un medio o fuente de pago y no de garantía. En tal sentido la constitución del presente fideicomiso mercantil no exime a la CONSTITUYENTE ni a los DEUDORES del cumplimiento de las OBLIGACIONES contraídas o por contraerse con el Banco Internacional S.A. La irrevocabilidad pactada por las partes comparecientes se la entiende respecto de la imposibilidad de dejar sin efecto o modificar el presente contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL o las instrucciones en este contenidas, sin el consentimiento expreso de la FIDUCIARIA y la CONSTITUYENTE y LOS BENEFICIARIOS, y siempre y cuando no se afecten derechos o intereses de terceros involucrados.



**Que** en la cláusulas DOS.UNO y DOS.DOS del contrato constitutivo se establece que AMBIENSA S.A. está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado VILLA GERANIO ETAPA CUATRO en el inmueble con código catastral 096-0583-001-7-0-0-1 consistente en Solar 1-7 manzana 583 del Sector Chongón, de la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con un área total de 88.881,90m<sup>2</sup>; y, que dentro del ejercicio de su actividad, La Constituyente requiere de créditos y operaciones bancarias permitidas por la Ley, y es propósito de La Constituyente, conformar un patrimonio autónomo compuesto de sus recursos económicos cuya fuente provenga: **a)** De los dineros adquiridos por un préstamo capital de trabajo y desarrollo del proyecto inmobiliario, destinados al desarrollo y construcción de las viviendas del PROYECTO VILLA GERANIO ETAPA CUATRO, a ejecutarse en terrenos de propiedad de la compañía AMBIENSA S.A.; y, **b)** De los recursos provenientes de las promesas de compra ventas que sean celebradas con los clientes de dicho proyecto, lo que a su vez le permite obtener una fuente de pago para cancelar las obligaciones adquiridas con la institución financiera nacional para la ejecución de la construcción de 575 unidades habitacionales.

**Que** mediante comunicación ingresada a través del trámite No. 36224-0041-23 de fecha 30 de marzo de 2023, la Eco. María de Lourdes Coronel, Vicepresidente Ejecutivo de FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, solicitó la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS DE VILLA GERANIO ETAPA CUATRO”**.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023-075 de 12 de abril del 2023, donde se establece que la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en su calidad de representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS DE VILLA GERANIO ETAPA CUATRO”** ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando 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-2023-0158 de fecha 04 de abril de 2023.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS DE VILLA GERANIO ETAPA CUATRO”**, 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 referida en el artículo precedente.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública constitución suscrita el 20 de marzo de 2023 ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil.

**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, **18 de abril de 2023.**

**ING. FERNANDO JAVIER SALVATIERRA RODRIGUEZ  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)**

MEMC/MEEM/FPR.  
Trámite: 36224-0041-23  
RUC: 0993380854001