



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00001577

AB. MARIA ELVIRA MALO CORDERO
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), 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 II, del Título I, en consonancia con el numeral 1.3.1 del artículo 8, Sección III del Capítulo II, Título V de la Codificación, este último dice a la letra:

“1.3.1 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, 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 1 de noviembre del 2016, ante la abogada Carla Rea Rodriguez, Notaria Suplente Tercera del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO AZUCHIPI”**, con la finalidad de que la fiduciaria



administre los bienes fideicomitidos y se destinen a los fines, términos y condiciones establecidos en dicho contrato. Siendo su fiduciaria inicialmente, la compañía **HOLDUNTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** (que posteriormente cambiaría su denominación a **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**)

Que, mediante escritura pública otorgada el 22 de septiembre del 2017, ante la Doctora Maria Isabel Nuques Martinez, Notaria Cuadragésima Quinta del cantón Guayaquil, se otorgó la escritura pública de reforma integral al **FIDEICOMISO AZUCHIPI**, por la cual modifica se modifica la modalidad a la de fideicomiso inmobiliario integral para el desarrollo del proyecto inmobiliario vilanova, y su denominación a “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA**”.

Que, el Fideicomiso consta inscrito bajo el No. 2017.G.13.002166 del 28 de diciembre del 2017, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2017-00024396 de fecha 13 de diciembre del 2017.

Que, mediante escritura pública otorgada el 20 de diciembre del 2017, ante la Doctora Maria Isabel Nuques Martinez, Notaria Cuadragésima Quinta del cantón Guayaquil, se otorgó la escritura pública de reforma parcial al “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA**”.

Que, mediante escritura pública otorgada el 18 de diciembre del 2019, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, se otorgó la escritura pública de reforma parcial al “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA**”.

Que, mediante escritura pública otorgada el 14 de septiembre del 2021, ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se suscribió la escritura pública de reforma parcial al **FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA**, por la cual modifica la cláusula sexta, sustituyendo el texto del párrafo primero por el siguiente “*Se considerara que SI se ha alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO cuando se hayan verificado y cumplido las condiciones técnicas, legales y financieras antes señaladas. Los plazos para el cumplimiento del PUNTO DE EQUILIBRIO serán los siguientes: i) para la primera etapa del PROYECTO, doce (12) meses contados a partir de la celebración de este contrato y ii) para la segunda y tercera etapa del PROYECTO, quince (15) meses contados a partir del veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciocho (2018). EL PROMOTOR DEL PROYECTO establecerá dentro de los plazos antes referidos, las condiciones para el cumplimiento de cada una de las etapas. Los plazos que se determinen para el PUNTO DE EQUILIBRIO de cada etapa, respectivamente, podrán prorrogarse hasta por dos ocasiones, por el mismo plazo que el inicialmente establecido para alcanzar el PUNTO DE EQUILIBRIO; mediante aprobación de la JUNTA DEL FIDEICOMISO*”.

Que el 17 de septiembre del 2021 con trámite No. 92307-0041-21 la compañía **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en su calidad de representante legal del fideicomiso, representada por la Ingeniera Irene Álava Gomez, en su calidad de factor de comercio, presentó la solicitud de la marginación en el Catastro Público de Mercado de Valores, de la reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA**”.

Que mediante el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2021.259 del 5 de octubre del 2021, se establecieron observaciones que notificaron a la Fiduciaria a través del oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00055831-O de 4 de noviembre de 2021.



Que mediante la comunicación s/n ingresada con el trámite No. 76018-0041-21, el 25 de noviembre de 2021, la Ingeniera Irene Álava Gomez, en su calidad de factor de comercio de la Fiduciaria presentó sus documentos de descargo.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2021.325 de 21 de diciembre de 2021, donde se establece que las observaciones fueron superadas por lo que la compañía **HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** cumple con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso realizada celebrada el 14 de septiembre del 2021, ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0280 de fecha 20 de diciembre de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL VILANOVA”**, contenida en la escritura pública otorgada ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil el 14 de septiembre del 2021, 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 **HEIMDALTRUST 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 tomen nota del contenido de la presente resolución la Notaría Tercera del cantón Guayaquil, al margen de la escritura de constitución del fideicomiso, otorgada el 1 de noviembre de 2016; y, la Notaría Cuadragésima Quinta del Cantón Guayaquil, al margen de la escritura de reforma integral del fideicomiso otorgada el 22 de septiembre de 2017 y que sienten las razones respectivas. Una copia certificada de las razones de marginación deberá ser remitida a esta Intendencia.

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, a los **03** días del mes **de marzo** del año **de 2022.-**

AB. MARIA ELVIRA MALO CORDERO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/MPG/JOS
Trámite No. 92307-0041-21
RUC No. 0990794502001