

Resolución No. SCVS-IRCVSQ-DRMV-2025-00026499

ING. MARÍA BELÉN FIGUEROA GRIJALVA
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 213 de la Constitución de la República del Ecuador 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 contenida en el 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, contenida en el Libro II el Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizar la inscripción y cancelación de los entes, fideicomisos y encargos fiduciarios de conformidad con los requisitos establecidos en la Ley Ibidem y las normas de carácter general que para el efecto dicte la Junta de Regulación del Mercado de Valores;

QUE, el tercer inciso del artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores, contenida en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, señala: *“La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en el Catastro Público del Mercado de Valores en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezca esta Ley y las normas de aplicación general que se expidan. La inscripción obliga a los registrados a difundir esta información en forma continua y al cumplimiento permanente de las exigencias correspondientes”*;

QUE, el artículo 6 y 7 del Título XIII, Capítulo I, Sección II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en su parte pertinente dispone la obligatoriedad de inscribir a *“(...) 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 (...)”*, y establece los requisitos de presentación de la solicitud de inscripción suscrita por el representante legal de

la Fiduciaria, a la que se deberá adjuntar copia de la escritura pública del contrato de fideicomiso mercantil y la respectiva Ficha registral.

QUE, el artículo 5 del Capítulo I, del Título IV, del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: *“La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, efectuado el análisis de la información presentada, podrá observar su contenido, requerir ampliación a la misma o su rectificación. De no satisfacerse las correcciones solicitadas, en un término de hasta treinta días, contados a partir de la fecha de la respectiva notificación, o de ser estas insuficientes la solicitud de inscripción será negada, para lo cual se expedirá la correspondiente resolución.”*;

QUE, mediante escritura pública celebrada el 13 de marzo de 2018, ante la Notaria Trigésima Segunda del cantón Quito, se constituyó el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA, administrado por la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.;

QUE, mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios, celebrada el 11 de abril de 2018, ante la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, se instrumentó la cesión de derechos fiduciarios de beneficiario con pacto de recompra, por un total de **USD 800.000,00**; a la que comparecieron i) Fideicomiso San Juan de Inchalillo, administrado por la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de CEDENTE, ii) el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL, en calidad de CESIONARIO; y, iii) el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA representado por su Fiduciaria la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.

QUE, la señora Karla Villacís Lasso, en su calidad de Gerente General de la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., mediante comunicación s/n de 20 de agosto de 2021, ingresada a esta Institución con Trámite No. 82205-0041-21 el 23 del mismo mes y año, solicitó la inscripción del Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA en el Catastro Público del Mercado de Valores, constituido el 13 de marzo de 2018;

QUE, mediante Oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2021-00057685-O de 11 de noviembre de 2021, la Gestión de Negocios Fiduciarios de esta Dirección Regional, trasladó a la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., varias observaciones y hallazgos derivados del análisis a la documentación presentada por la Fiduciaria contenida en el Informe. No. SCVS-IRQ-DRMV-NF-2021-144 de 11 de noviembre de 2021; observaciones que atañen a aspectos relevantes, entre otros: (i) El patrimonio autónomo del Fideicomiso no se encuentra registrado razonablemente conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera NIFS, por lo que los estados financieros del Fideicomiso no reflejan su realidad contable; incumpliendo con lo dispuesto en el Art. 103, literal b) de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; (ii) Falta de gestión y de debida diligencia de la fiduciaria con la obligación de conocer a su cliente, en relación a la cesión de derechos fiduciarios con pacto de recompra celebrada entre el constituyente del Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA como CEDENTE y el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL, en calidad de CESIONARIO; obligación determinada en el cuarto inciso del Art. 9, Sección IV, Capítulo I, Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; (iii) Conflicto de interés en la administración de los Fideicomisos San Juan de Inchalillo y San Juan de

la Viña, por parte de la compañía Heimdaltrust Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., acorde a lo dispuesto en el artículo innumerado a continuación del Art. 222 de la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con el numeral 2 del anterior Art. 14, reenumerado Art. 15, Subsección III, Capítulo III, Título XII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

QUE, mediante Oficio s/n de 28 de diciembre 2021, ingresado a esta Institución con Trámite No. 126788-0041-21 en la misma fecha, la señora Karla Villacís Lasso, Gerente General de la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. da respuesta al Oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2021-00057685-O de 11 de noviembre de 2021 citado en el considerando anterior, de cuya verificación se determinó que las observaciones no fueron subsanadas; aspectos que dieron lugar a una labor de control a la Fiduciaria, por parte de esta Institución a su gestión en la administración de todos los negocios fiduciarios en los que el ISSPOL participó como beneficiario por cesión de derechos fiduciarios;

QUE, la estructura implementada en el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA por parte de la compañía HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, que incluye cesiones de derechos fiduciarios con pacto de recompra, similar a la de otros negocios fiduciarios administrados por la misma fiduciaria, ha sido objeto de constantes observaciones por parte de este Órgano de Control, las mismas que la Fiduciaria no ha podido solventarlas, estructura que formó parte de un esquema de financiamiento conforme a los hechos investigados a los Fideicomisos Adokasa, Green Oil, Pura Vida, UTE, UTE Dos, Aiquisa; y, Finca El Viudo, lo que devino en la imposición de una sanción administrativa a la compañía Heimdaltrust S.A. Administradora de fondos y Fideicomisos, mediante Resolución No. SCVS-IRQ-DRMV-2022-00004620 de 16 de junio de 2022, la misma que en su parte pertinente señala: *"EL área técnica de la Dirección Regional de Mercado de Valores, en el Informe No. SCVS-IRQ-DRMV-NF-2022-005 de 8 de febrero de 2022, ha determinado, en lo pertinente, que "Los incumplimientos analizados en el presente informe, han evidenciado que la Fiduciaria permitió que se lleve a cabo un esquema de financiamiento entre el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL y los Constituyentes de los Fideicomisos Adokasa, Green Oil, Pura Vida, De Administración UTE, De Administración UTE Dos, Aiquisa y Finca El Viudo, en el cual, los fideicomisos referidos sirvieron de mecanismo de garantía (con el patrimonio autónomo) de los recursos entregados por parte del ISSPOL a los constituyente de los citados fideicomisos, a través de las cesiones de derechos fiduciarios con la condición de pacto de recompra (condición que no fue cumplida habiéndose vencido los plazos estipulados para su recompra), cesiones en las cuales se estipula la suscripción de un título traslativo de dominio de los derechos fiduciarios objeto de este contrato que se halla recogido por instrumento separado y es oneroso denominado "Convenio de Negociación de Derechos Fiduciarios" (documento en el cual se estipularon las condiciones de precio de venta de los derechos fiduciarios, plazo y precio de recompra de los mismos en el que ya venía establecida implícitamente la tasa de interés que se aplicaría a la operación, así como la forma de pago de la recompra). .../. Este esquema habría permitido que el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional ISSPOL haya realizado a través de los fideicomisos antes señalados actos o contratos que directamente estaría impedido de realizar por sí mismo,...); consecuentemente, tales operaciones no podrían ser realizadas por el ISSPOL considerando que el derecho fiduciario es un derecho personal y no constituye un título valor, y por lo tanto no puede ser materia de negociación en mercado Bursátil; además que la figura del Fideicomiso Mercantil no garantizan rendimientos, por lo que no podía generar líneas de crédito con los recursos de la Seguridad*

Social de la Policía Nacional a terceros, ajenos a sus asegurados a través de la suscripción de las escrituras de cesión de Derechos Fiduciarios con pacto de recompra."

QUE, mediante Oficio No. SCVS-IRCVSQ-DRMV-2024-00006437-O de fecha 26 de enero de 2024, se comunicó a la compañía HEIMDALTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. los resultados de los controles de oficio realizados a once fideicomisos en los que el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional (ISSPOL) participó como beneficiario por cesión de derechos fiduciarios. Entre dichos fideicomisos se encuentra el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA, cuyas características, estructura, incumplimientos y esquema de financiamiento guardan una estrecha relación con los observados en los fideicomisos Adokasa, Green Oil, Pura Vida, UTE, UTE Dos, Aiquisa y Finca El Viudo; como resultado de dichos hallazgos, se sancionó a la compañía fiduciaria. En el referido oficio, se solicitó que el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA sea incluido en las acciones de regularización que actualmente lleva a cabo la mencionada entidad, conforme la medida administrativa adoptada por el Órgano de Control, con fundamento en la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero;

QUE, mediante Informe No. SCVS-IRCVSQ.DRMV.NF.2025.076 de 04 de agosto de 2025, la Gestión de Negocios Fiduciarios, determina que el Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA, no es sujeto de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores, bajo la estructura que mantiene;

EN ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución No. ADM-13-003 de 07 de marzo de 2013, publicada en el Registro Oficial No. 420 de 28 de marzo de 2013; Resolución No. ADM-2020-026 de 05 de octubre de 2020, publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 350 de 15 de diciembre de 2020; Resolución ADM-2023-048- de 01 de diciembre de 2023, publicada en el registro Oficial No. 469 de 03 de enero de 2024; y, Resolución No. SCVS-IRCVSQ-DRAF-2024-0088 de 19 noviembre de 2024;

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO.- NEGAR la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del FIDEICOMISO SAN JUAN DE LA VIÑA, administrado por la compañía HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

ARTICULO SEGUNDO.- DISPONER que se publique la presente Resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTICULO 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 Segundo de esta Resolución, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, tome nota al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del Fideicomiso denominado "Fideicomiso SAN JUAN DE LA VIÑA", del contenido de la presente Resolución y siente en la copia la razón respectiva. Una copia certificada de la escritura de constitución con la

correspondiente marginación, deberá ser remitida a la Dirección Regional de Mercado de Valores en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

NOTIFÍQUESE. - **DADA** y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el Distrito Metropolitano de Quito, a 04 de agosto de 2025

ING. MARÍA BELÉN FIGUEROA GRIJALVA
DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES

CS/MAG/.

Trámite No. 126788-0041-21

REF.INT.: 2025-051