

Resolución No. SCVS-IRCVSQ-DRMV-2026-00019971

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

CONSIDERANDO:

QUE, el primer inciso del 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 superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. 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 artículo 226 de la misma Norma Suprema determina que *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*;

QUE, los numerales 9 y 16 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, contenido en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, establecen como atribuciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores; así como disponer la suspensión o cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de los entes sujetos a esta Ley o sus normas complementarias;

QUE, el numeral 11 del artículo 18 de la misma Ley, establece que en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán inscribirse los contratos de fideicomiso mercantil y de 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 Política y Regulación Financiera y Monetaria;

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 2 del Capítulo I, del Título XIII del Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: "(...) Los contratos deben redactarse en términos sencillos, de forma tal, que sean de clara comprensión y reflejen con fidelidad y precisión, las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato, determinando claramente, el objeto del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario y las instrucciones que harán viable el mismo (...)";

QUE, el artículo 5 del Capítulo I: "Inscripción", Título IV: "Disposiciones Comunes a la Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores", 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, 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, mediante escritura pública celebrada el 10 de marzo de 2016, celebrada ante la Notaria Trigésima Segunda del cantón Quito, se constituyó el Fideicomiso FINCA EL VIUDO, administrado por la compañía HOLDUNTRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A

QUE, mediante escritura pública de cesión de derechos fiduciarios, celebrada el 6 de abril de 2016, por un total de USD 800.000,00; ante la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, se instrumentó la cesión de derechos fiduciarios de beneficiario con pacto de recompra, a la que comparecieron Wilson Xavier Amador Villalba y Nancy Matilde Luna Lalama en calidad de cedentes y el Instituto de Seguridad Social de la Policía Nacional, entidad de derecho público, en calidad de cesionario;

QUE, mediante Resolución N° SCVS.IRQ.DRMV.2016.2885 de 28 de noviembre de 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros resolvió aprobar la fusión por absorción que HOLDUNTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., realizó a la compañía INTEGRA SOCIEDAD ANÓNIMA ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA), el aumento de capital autorizado, cambio de denominación a HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y

FIDEICOMISOS S.A. y de la reforma y codificación del estatuto de la compañía absorbente;

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. 82197-0041-21 el 23 del mismo mes y año, solicita la inscripción del FIDEICOMISO FINCA EL VIUDO constituido el 10 de marzo de 2016, en el Catastro Público del Mercado de Valores;

QUE, mediante Oficio No. SCVS-IRQ-DRMV-2021-00060036-O de 24 de noviembre de 2021, la Gestión de Negocios Fiduciarios traslado a la compañía HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. varias observaciones y requerimientos derivados del análisis a la documentación presentada por la Fiduciaria, contenidos en el Informe No. SCVS-IRQ-DRMV-NF-2021-147 de 23 de noviembre de 2021, observaciones entre los cuales, particularmente constan las siguientes:

(i) Falta de gestión y de debida diligencia de la Fiduciaria en el cumplimiento oportuno de las obligaciones que conlleva la inscripción del negocio fiduciario en el Catastro Público del Mercado de Valores, según lo dispuesto en el artículo 6, Sección II, Capítulo I, Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; la Resolución No. CNV-006-2013;

(ii) Falta de conformación real del patrimonio autónomo: Inexistencia de ingreso real y efectivo del aporte inicial de USD 1.000,00, al haberse registrado de forma indebida como "Otras Cuentas por Cobrar – Cuentas Relacionadas", rubro que carece de exigibilidad bajo los apartados 4.3 y 4.4 del Marco Conceptual de las NIIF, inobservando el literal a) del numeral 2 del artículo 14 de la Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; así como la falta de acreditación de la anotación de la cesión de derechos sobre el inmueble en el Registro de la Propiedad correspondiente, en incumplimiento del tercer inciso del artículo 9 de la Sección IV, Título XIII ibídem; configurando la inobservancia del inciso segundo del artículo 5 de la Sección I, Capítulo I, Título XIII, en concordancia con el literal a) del artículo 103 y el segundo inciso del artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores contenida en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero;

(iii) Falta de presentación de información esencial debidamente respaldada en la Ficha Registral del Fideicomiso, al haber alterado el registro del aporte inicial de USD1.000,00 de la cuenta "Caja" a "Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas" sin contar con la documentación de soporte que justifique dicha modificación contable, dicha reclasificación altera la información esencial del patrimonio reportado sin contar con el debido respaldo documental que la sustente, incumpliendo la obligación de mantener la Ficha Registral con información veraz y actualizada, inobservancia de lo dispuesto en el artículo 14 del Capítulo I, Título IV, en concordancia con el inciso segundo del artículo 5 de la Sección I, Capítulo I, Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros;

(iv) por no haber verificado previamente la capacidad legal ni las autorizaciones requeridas para su participación en la cesión de derechos fiduciarios

suscrita con los Constituyentes Wilson Xavier Amador Villalba y Nancy Matilde Luna Lalama, considerando que el ISSPOL no estaría facultado para suscribir este tipo de transacciones, las mismas que implícitamente contenían una inversión de los recursos de la Seguridad Social de la Policía Nacional, por lo que la Fiduciaria no habría dado cumplimiento de manera oportuna e íntegra, incumpliendo lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 9, Sección IV, Capítulo I, Título XIII y el literal c), numeral 2 del artículo 14, Subsección III, Capítulo III, Título XII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en concordancia con el principio de responsabilidad fiduciaria previsto en el literal a) del artículo 103 y el segundo inciso del artículo 125 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y,

(v) Falta de debida diligencia en la ejecución y seguimiento de la recompra de los derechos fiduciarios, al haber fenecido el plazo contractual sin que la Fiduciaria acreditara su cumplimiento ni la actualización del registro de beneficiarios. La Fiduciaria, en ejercicio de su rol técnico-profesional, elaboró las minutas y conoció que las cesiones con pacto de recompra e intereses implícitos constituían mecanismos de financiamiento utilizando el patrimonio autónomo como garantía, inobservando la Disposición General Décimo Séptima y el literal e), numeral 2 del artículo 105 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero (Ley de Mercado de Valores), que prohíbe la suscripción de negocios fiduciarios que devengan en contratos simulados, así como el deber de diligencia y responsabilidad establecido en el artículo 125 de la referida Ley.

QUE, mediante Oficio S/N de 06 de enero 2022, ingresado a esta Institución con Trámite No. 82197-0041-21 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-2021-00060036-O de 24 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 del FIDEICOMISO FINCA EL VIUDO;

QUE, la estructura implementada en el Fideicomiso FINCA EL VIUDO incluye cesiones de derechos fiduciarios con pacto de recompra, similar a la de otros negocios fiduciarios administrados por la misma fiduciaria, la cual 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 en el que participo el ISSPOL 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;

QUE, mediante Informe No. SCVS.IRCVSQ.DRMV.NF.2026.139 de 10 de septiembre de 2026, la Gestión de Negocios Fiduciarios de la Dirección Regional de Mercado de Valores, determina que el FIDEICOMISO FINCA EL VIUDO, 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-13003 de 07 de marzo del 2013, publicada en el Registro Oficial No. 420 de 28 de marzo del 2013; Resolución DM-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 de noviembre de 2024;

RESUELVE:

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

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR al Representante Legal de la compañía HEIMDALTRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A, con la presente Resolución.

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

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

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que la Notaría Trigésima Segunda del cantón Quito, tome nota al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del FIDEICOMISO FINCA EL VIUDO, del contenido de la presente Resolución y sienta 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 el Distrito Metropolitano de Quito, 10 de septiembre de 2026.

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

RLV/MAR/AD
REF. INT.: NF-2026-079
TRÁMITE No. 82197-0041-21