



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00001827

ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (D)

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 de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, del Capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se inscribirán, entre otros, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

Que de acuerdo al subnumeral 1, letra c, del numeral 1, del artículo 8, de la sección III, del capítulo I, del título XIII *ibídem*, dispone que para el mantenimiento de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores le corresponde a la fiduciaria, con la periodicidad diaria, presentar al órgano de control *“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 el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), en concordancia con los artículos 4 y 5, numeral 3 del Capítulo I del Título V *ibídem* dispone que: *“Los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante (...) y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos”*.

Que de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil, en concordancia con el artículo 35 de la Ley Notarial, *“Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”*, y que por tal motivo, *“Las adiciones, aclaraciones o*



variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle”.

Que el fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE OCEÁNICA 2**” fue constituido mediante escritura pública otorgada ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Cuadragésimo Tercero del Cantón Guayaquil, el 20 de enero de 2014, con el objeto de que se cumplan las instrucciones del contrato, a fin de garantizar las negociaciones pactadas entre los constituyentes y la beneficiaria por la adquisición del inmueble.

Que el fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE OCEÁNICA 2**” procedió a reformar el contrato constitutivo mediante escritura pública otorgada ante la abogada María Lucía Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del Cantón Guayaquil, el 9 de agosto de 2017, reformándose el objeto a efectos de que sea el siguiente (i) que EL FIDEICOMISO mantenga la titularidad jurídica de los bienes que conformen el patrimonio del fideicomiso y los administre atendiendo las instrucciones del contrato y las que otorgue la beneficiaria, (ii) la beneficiaria, en su calidad de promotora y constructora, directamente y bajo su propia cuenta y riesgo, desarrollará y comercializará una torre de departamentos sobre los inmuebles fideicomitados que formará parte del Proyecto Inmobiliario Torre Oceánica, y (iii) realizar las gestiones tendientes a la administración y/o transferencia a cualquier título o modo de los bienes a favor de terceros o de quien la beneficiaria instruya.

Que mediante comunicación recibida el 5 de septiembre del 2017, el abogado Oscar Vernaza Ghiglioni, en su calidad de Presidente de la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL TORRE OCEÁNICA 2**”, solicita proceder a la inscripción y reforma del fideicomiso en referencia en el Catastro Público del Mercado de Valores, remitiendo la documentación necesaria y pertinente para el efecto.

Que con ocasión de la revisión de la mentada solicitud de inscripción con sus documentos adjuntos, este órgano de control realizó varias observaciones que fueron trasladadas a la fiduciaria a través del Oficio Nro. SCVS.INMV.DNNF.00043001-O del 13 de octubre de 2017 y SCVS.INMV.DNNF.00054561-O del 1 de diciembre de 2017.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable signado con el número SCVS.INMV.DNNF.18.023, donde se establece que la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO TORRE OCEÁNICA 2**”, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO TORRE OCEÁNICA 2**” 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. ADM-2018-013 de fecha 31 de enero de 2018.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores: (i) del contrato de constitución del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO TORRE OCEÁNICA 2**”; (ii) de la anotación marginal en el Catastro Público del Mercado de Valores del señalado fideicomiso mercantil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos siguientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el representante legal de la compañía AFPV 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 del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaría Cuadragésimo Tercero del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso que se dispone inscribir, y sienta la razón respectiva.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de reforma del fideicomiso que se dispone inscribir, y sienta la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a Guayaquil, 1 de marzo de 2018.

ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (D)