



**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2019-00004539**

**AB. MAURICIO TRUJILLO ARÍZAGA  
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** de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

**Que** los principios catastrales recogidos en los artículos 18, 19 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del Capítulo I, Título IV de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, tienen por finalidad establecer un mercado de valores con información ordenada y actualizada, respecto de los contratos de los negocios fiduciarios que deben inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, así como de la información que las entidades registradas deben divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna, como son todo hecho o información relevante respecto de ellas, entre estos las reformas a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios, cuando éstos se encuentren inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que con el propósito de garantizar la transparencia del mercado, los participantes deberán registrarse y mantener actualizada la información requerida por la Ley y sus normas complementarias.

**Que** el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante que pudiere afectar positiva o negativamente su situación jurídica.

**Que** de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán, entre otros, los negocios fiduciarios de modalidad inmobiliaria. Por consiguiente de las modificaciones contractuales posteriores al contrato constitutivo, corresponde su anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el numeral 1) del literal c) del artículo 8 de la sección III del capítulo I del título XIII de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, determina la periodicidad con la cual deben notificarse los hechos relevantes ocurridos respecto de los negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que**, el numeral 9 del literal b) del artículo 3 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, contiene dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios disponer las



anotaciones marginales de las reformas a los contratos de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CIUDADELA DEL MAR** se constituyó mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Primera del cantón Guayaquil, el 1 de agosto del 2018, con la concurrencia de estos participantes: la señora Dora Ortiz Cevallos, el señor Jaime Pólit Eguez, y la señora María Sol Camacho Bermúdez; siendo la fiduciaria: LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS.

**Que** el mentado fideicomiso tiene por objeto principal la *ejecución y administración del proyecto en el inmueble, con el dinero o recursos aportados por los constituyentes*, los recibidos por los compradores o promitentes compradores y todos los demás que se integre, conforme a lo descripto en la cláusula séptima del contrato que nos ocupa.

**Que** mediante escritura pública otorgada ante el Doctor Cristian Quiñónez Basantes, Notario Primero del cantón Guayaquil, el 7 de febrero de 2019, se reformó parcialmente el fideicomiso, con el objeto de establecer varias modificaciones, entre estas: un agregado a la definición de acreedores, así como al planteamiento de una distribución nueva en la participación de los beneficiarios, conforme lo establecido en el numeral 4.1. de la reforma.

**Que** mediante comunicación del 8 de febrero del 2019, la Ab. Brenda Rodríguez de Insignares S.A., en calidad de Presidenta Ejecutiva de Latintrust S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicitó la inscripción del mentado fideicomiso en el Catastro Público de Mercado de Valores, remitiendo la documentación y la ficha registral.

**Que** mediante Oficio No. SCVS.INMV.DNNF-2019-00013769-0 del 6 de marzo del 2019 se notificaron los primeros hallazgos y observaciones detectadas en el proceso; luego, se trasladó un segundo oficio a la entidad con el propósito que remitiera el convenio de adhesión y todo lo perteneciente a la sujeción a las reglas del sistema de control interno; todo lo cual consta en el Oficio No. SCVS.INMV.DNNF-2019-00022656-0 del 11 de abril del 2019. Posteriormente, esta institución remitió un nuevo oficio de observaciones para pedir, entre otras aclaraciones, una que puntualmente justifique la distribución de los beneficios, en caso de nuevos adherentes, tal y como quedó descripto en el Oficio No. SCVS.INMV.DNNF-2019-00032692-0 del 21 de mayo del 2019.

**Que** mediante comunicación remitida por la fiduciaria, el 21 de marzo del 2019, la fiduciaria, dentro del trámite correspondiente, presentó los descargos y justificativos en el caso concreto. Posteriormente, a través de una nueva comunicación remitida como alcance el 26 de abril del 2019 completó la documentación afín a remitir el modelo de convenio de adhesión y los argumentos aclaratorios respecto del control interno, dejándose pendiente la factibilidad del proyecto. En este acto, solicitó una prórroga para remitir la información. Así, habiéndosele concedido el tiempo a la entidad, la fiduciaria preparó la nueva justificación el 21 de mayo del 2019 remitiendo el proyecto de factibilidad ya firmado, todo lo cual es luego ampliado en otro escrito – de igual fecha – para remitir el modelo de adhesión que finalmente empleará.

**Que** con ocasión de la revisión a la documentación exhibida en el decurso del trámite, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.2019.140, a efectos de proceder a la inscripción del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CIUDADELA DEL MAR** constituido el 1 de agosto del 2018 mediante escritura pública celebrada ante la Notaria Primera del cantón Guayaquil; así como la marginación de la reforma parcial efectuada el 7 de febrero de 2019, ante el mismo despacho notarial.



**INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS**



**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 del 7 de Marzo del 2013, la Resolución No. ADM-17-047 de 29 de Mayo del 2017; y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2019-0141 del 28 de Mayo del 2019;

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del contrato de fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO INTEGRAL CIUDADELA DEL MAR**", una vez que se cumpla lo dispuesto en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que en el Catastro Público del Mercado de Valores se anote al margen de la razón de inscripción del mencionado contrato de fideicomiso, la reforma parcial efectuada al mismo mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Primera del cantón Guayaquil, el 7 de febrero de 2019, conforme la documentación remitida por la fiduciaria.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de **LATINTRUST S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que la presente resolución se publique en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que el representante legal de **LATINTRUST 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 en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER** que la Notaría Primera 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.

**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, el **5 de junio del 2019**.

Firmado digitalmente  
por MAURICIO ANDRES  
TRUJILLO ARIZAGA

**AB. MAURICIO TRUJILLO ARÍZAGA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)**

AMN//EMC  
RUC FIDEICOMISO: 0993172847001