



RESOLUCIÓN NO. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2018-00004469

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

Que de acuerdo al numeral 11 del artículo 18 de la reseñada normativa deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores *“los contratos de fideicomiso mercantil y de encargos fiduciarios, de conformidad con las normas de carácter general que para el efecto dicte el C.N.V”*.

Que, en tal sentido, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria, con periodicidad diaria, presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución, esto por virtud de lo previsto en los artículos 4 y 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1.c.1. del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Que el **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTALMAR”**, se constituyó bajo la modalidad de administración, mediante escritura pública otorgada el 9 de junio de 2014 ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Cuadragésimo Tercero del cantón Guayaquil.

Que el fideicomiso se encuentra inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el número 2015-G-13-001489, de acuerdo con la Resolución N° SCVS.INMV.DNAR-15-0000468 del 23 de febrero del 2015.

Que mediante escritura pública otorgada el 28 de noviembre de 2014 ante el Doctor Juan Antonio Haz Quevedo, Notario Vigésimo del cantón Guayaquil, se efectuó una reforma parcial del contrato de fideicomiso antes mencionado, en el que se aclararon determinados pasajes contractuales.

Que mediante escritura pública de fecha 2 de febrero de 2018, otorgada en la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se celebró otra reforma parcial, con el objeto de facultar al



constituyente beneficiario a ceder derechos fiduciarios correlativos a inmuebles a favor de los Prominentes Compradores del proyecto inmobiliario Costalmar.

Que la anotada reforma constituye un cambio al modelo de negocio original, en tanto que modifica el régimen contractual al que se sujetan las transferencias de dominio de los inmuebles prometidos en venta del proyecto inmobiliario Costalmar.

Que el día 9 de febrero de 2018, la señora María Lourdes Velasteguí, por los derechos que representa de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, en su calidad de Subgerente y como tal representante legal, presentó la solicitud de anotación al margen de la inscripción del fideicomiso antes referido, en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que mediante Informe No.SCVS.INMV.DNNF.18.046 se analizó la información remitida por la fiduciaria, y se trasladaron las observaciones y hallazgos a la fiduciaria mediante el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00027932-O.

Que el día 24 de abril del 2018, la fiduciaria remitió una comunicación con los descargos correspondientes al oficio referido en el considerando anterior, una matriz de riesgo del fideicomiso, y un modelo de minuta del *“Contrato de cesión de derechos fiduciarios, y transferencia de dominio de bien inmueble”*.

Que por cuanto la información presentada por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el 9 de mayo de 2018 el informe No. SCVS.INMV.DNNF.18.073, mediante el cual recomienda la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma al contrato de fideicomiso denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTALMAR”**.

Que en el Apartado IV, denominado *“Conclusiones y Recomendaciones”* del informe antes señalado, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios ha advertido que *“el diseño del esquema propuesto no se opone al ordenamiento jurídico”*, sin embargo, remarca que, en tanto la reforma al fideicomiso *“implica una modificación sustancial al modelo de negocio originalmente concebido [...], la fiduciaria, en su calidad de profesional se encuentra obligada a informar y revelar de manera transparente, precisa e inteligible el funcionamiento del nuevo esquema a los promitentes compradores, previo a su aceptación”*.

Que, con estas consideraciones, es necesario aclarar que la revisión realizada por este órgano de control se ha efectuado sobre la base de los descargos, que incluyen la matriz de riesgo (herramienta de gestión ante la ocurrencia de hechos futuros e inciertos), y el modelo de minuta de cesión de derechos fiduciarios y transferencia de dominio, que es un documento intrínsecamente preparatorio, por lo que la presente Resolución, no constituye aprobación respecto del efectivo funcionamiento del fideicomiso.

Que, en virtud de lo anterior, esta Intendencia ha dispuesto a la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios realizar tareas de acompañamiento que se reflejen en seguimientos periódicos respecto de la situación operativa, financiera y legal del fideicomiso, a cuenta de verificar que el funcionamiento del nuevo esquema se ajuste a derecho y a los mandatos de la buena fe contractual.



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 que se tome nota al margen de la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso denominado “**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN COSTALMAR**”, de la reforma contractual efectuada mediante escritura pública otorgada el 02 de febrero de 2018 en la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **MMG TRUST ECUADOR S.A.**, publique la presente Resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de su publicación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaría Cuadragésima Tercera 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 la Notaría Vigésima Tercera 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 marginar, y sienta la razón respectiva.

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,

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

MVS/MCT//DBE
Trámite: 11261-0041-18/ 32909-0041-18
RUC: 0992869437001