



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00012700

EC. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

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 el numeral 16 del artículo 10 y numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determinan como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, autorizar, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos, la cancelación y la inscripción, en su orden de los entes, fideicomisos y encargos fiduciarios sujetos a la ley y a las normas generales expedidas por los organismos de regulación y control en las materias propias de su competencia.

Que el numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. A tal respecto, el artículo 19 ibídem precisa que la inscripción no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

Que en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores *“se inscribirán los fideicomiso mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y 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 o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad..., y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, “la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario”.

Que, mediante escritura pública celebrada el 13 de junio del 2023 ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA”**. Al acto comparecieron: **1)** La compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., representada por su Gerente, el señor Alberto Eloy Valverde Farfán, denominada como “LA PARTE CONSTITUYENTE A – BENEFICIARIA A”; **2)** La compañía B&A-OLOMAR S.A. representada por su Gerente General, el señor Rodrigo Ernesto Bustamante Granda, denominada como “LA PARTE CONSTITUYENTE B – BENEFICIARIA B”; **3)** La compañía DISTRIBUIDORA FRITZMARK S.A. representada por su Gerente, el señor Markus Christoph Frey Keller, denominada como LA PARTE CONSTITUYENTE C – BENEFICIARIA C; **4)** La compañía LUDENA & ASOCIADOS LUDASOCI C. LTDA. representada por su Gerente General, el señor Rolando Salvador Ludeña Ocampo, como LA PARTE CONSTITUYENTE D – BENEFICIARIA D; **5)** La compañía ARCESA S.A. representada por su Gerente General señora Adriana María Terán Crespo, denominada como LA PARTE CONSTITUYENTE E – BENEFICIARIA E; **6)** La compañía CORPORACIÓN CELESTE CIA. LTDA. CORPACEL, representada por Daniel Javier Carpio Ochoa y Julia Gisella Tumbaco Massuh en calidad de Gerente General y Presidente respectivamente, compañía a la que se denominará LA PROMITENTE VENDEDORA; y **7)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora De Fondos Y Fideicomisos como “la fiduciaria”.

Que, en el objeto del **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA”** descrito en la cláusula quinta del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El presente contrato tiene como finalidad que con dineros, recursos, materiales, servicios, derechos y bienes que se aporten, se desarrolle un proyecto inmobiliario que se denominará PROYECTO LA FLORENZZA y que del desarrollo del mismo LA PARTE BENEFICIARIA obtenga de ser el caso, las correspondientes utilidades netas, si las hubiere, de acuerdo con lo estipulado en el presente contrato”.*

Que, en Escritura Pública de fecha 20 de septiembre del 2023 ante la Notaría Quincuagésimo Octava del cantón Guayaquil, se otorgaron los siguientes actos jurídicos: **a)** Cancelación parcial de hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar que hace el Banco Guayaquil S.A. a favor de la compañía Ecuashop S.A., en respaldo de sus propias obligaciones y de las contraídas por las compañías Dismedsa S.A.; y, Corporación Celeste Cía. Ltda. CORPACEL; **b)** Venta



que hace la compañía Corporación Celeste Cia. Ltda. CORPACEL a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario La Florenzza (cuantía: US\$992,620); y, **c)** Hipoteca Abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar, gravar y arrendar por escritura pública que constituye el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Florenzza a favor del Banco Bolivariano C.A., con lo que se perfecciona el traspaso, a favor del fideicomiso, del inmueble identificado como LOTE #D, Mz. D, con área de 4.511.91m²., ubicado en la Etapa centro (número 13), ubicado en el Mega proyecto urbanístico “Ciudad Celeste”, de la Parroquia urbana Satélite “La Puntilla”, del cantón Samborondón.

Que, mediante comunicación ingresada con trámite No. 78047-0041-23 el 05 de julio del 2023, suscrita por la Eco. María de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutiva de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora De Fondos y Fideicomisos**, solicitó la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA**”.

Que mediante los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00070113-O del 03 de agosto de 2023 y Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00090556-O del 26 de septiembre del 2023, se notificaron a la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora De Fondos y Fideicomisos representante legal del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA** las observaciones extraídas de los informes No. SCVS-INMV-DNNF-2023-155 de 21 de julio del 2023 y No. SCVS-NMV-DNNF-2023-185 del 28 de agosto del 2023.

Que mediante comunicaciones s/n ingresadas en las fechas 18 de agosto y 18 de octubre del 2023, ingresadas con trámite No. **78047-0041-23**, y suscrita por la Eco. María de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutiva de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, se dio respuesta a las observaciones notificadas.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS-INMV-DNNF-2024-088 de fecha 05 de julio del 2024, donde se recomienda la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA**”.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley y mediante la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha mayo 13 de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO LA FLORENZZA**,



constituido mediante escritura pública otorgada el 13 de junio del 2023 ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

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

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **compañía FIDUNEGOCIOS 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 referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 13 de junio del 2023 ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil; y, se sienta la razón respectiva.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **22 de agosto de 2024.-**

**EC. HUGO JAVIER RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

JAOS/MCT.

Trámite No. 78047-0041-23

RUC: 0993382883001