

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00018890

Ab. VICTOR ALEJANDRO PAZMIÑO ARIAS
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, el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *"organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores"*.

Que, el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

Que, el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *"tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores"*.

Que, mediante escritura pública otorgada el 20 de marzo del 2023, ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, se constituyó el **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO**

ETAPA CUATRO"; al acto de su constitución comparecieron: **i)** La compañía **AMBIENSA S.A.**, representada por el señor BRESTON HUMBERTO RAMÍREZ VANEGAS en su calidad de Gerente General, como LA CONSTRUCTORA o LA CONSTITUYENTE; **ii)** La compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, representada por la señora MARIA DE LOURDES CORONEL ZAMBRANO, LA ADMINISTRADORA o LA FIDUCIARIA; y **iii)** El **BANCO INTERNACIONAL S.A.**, debidamente representado por su Apoderado Especial, el señor Doctor Cristian Gustavo Arregui Ávila, como EL ACREEDOR FINANCIERO o EL BANCO.

Que, según la **Cláusula Cuarta** del contrato constitutivo, el **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO"** tiene por finalidad: *"mantener la titularidad jurídica, manejo y administración de los dineros, RECURSOS y FLUJOS que LA CONSTITUYENTE entregare en este acto y los que entregare en el futuro al Fideicomiso Mercantil; realizar los desembolsos a la compañía AMBIENSA S.A., para la construcción de la URBANIZACIÓN VILLA GERANIO ETAPA CUATRO y realizar las provisiones y pagos correspondientes al ACREEDOR FINANCIERO, en la forma que conste de la respectiva tabla de amortización, estados de cuenta o en los documentos creditivos contentivos de las obligaciones de los DEUDORES que el ACREEDOR FINANCIERO remita a la Fiduciaria, siempre y cuando existan los dineros correspondientes en el presente fideicomiso."*

Que, el **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO"** consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No 2023.G.13.003717 del 18 de mayo de 2023, con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00037676 del 18 de abril de 2023.

Que, el 29 de diciembre de 2025, se celebró ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, la Escritura Pública de Liquidación y Terminación del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO**. A dicho acto comparecen: **i)** La compañía AMBIENSA S.A. representada por su gerente general el señor Breston Humberto Ramirez Vanegas, como la "Constructora" o la "Constituyente"; **ii)** El **BANCO INTERNACIONAL S.A.**, debidamente representado por su Apoderada Especial la señora María Teresa Palacios Flores, como EL ACREEDOR FINANCIERO o EL BANCO; y, **iii)** La compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, representada por su Vicepresidenta Ejecutiva la señora María de Lourdes Coronel Zambrano, como la "FIDUCIARIA".

Que, la **Cláusula Segunda Antecedentes**. – señala (...) **Dos. Dos.** - Con fecha ocho de septiembre de dos mil veinticinco la compañía AMBIENSA S.A. emitió comunicación solicitando la cancelación de la cuenta del FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS DE VILLA GERANIO ETAPA CUATRO y por lo tanto la liquidación y terminación del Fideicomiso. **Dos. Tres.** – Con fecha diez de septiembre de dos mil veinticinco el Acreedor Financiero del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro el Banco Internacional S.A. emitió comunicación

mediante la cual certificó que la compañía AMBIENSA S.A. había cancelado la operación 131301145.

Que, la Cláusula Tercera: Liquidación y Terminación del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro, señala: “Tres.Uno.- La parte Constituyente y el Acreedor Financiero solicitan expresamente la liquidación del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro puesto que se ha recibido la comunicación del Acreedor Financiero en la cual se establece que ha cancelado la totalidad de las obligaciones que mantenía, tal como consta en el numeral diecisiete.dos de la cláusula décimo séptima de la constitución del Fideicomiso. La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de fiduciaria del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro, la parte Constituyente y el Acreedor acuerdan la terminación del contrato de fideicomiso mercantil antes referido, por lo que el Fiduciario procede a la liquidación del contrato del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro. Para proceder a la liquidación del Fideicomiso de Administración de Recursos y Flujos de Villa Geranio Etapa Cuatro, la fiduciaria ha emitido el balance final del mismo que se agrega, y es aceptado por la parte Constituyente y el Acreedor Financiero (...)”

Que, mediante comunicaciones de fecha 20 de enero y 15 de mayo de 2026, ingresadas al Centro de Atención al Usuario con trámite No. 8309-0041-26, la Econ. María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de **FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**, solicita la cancelación de inscripción del “**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO**”.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.200 de fecha 07 de septiembre de 2026, en el cual queda establecido que la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en su calidad de fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO**” ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de la inscripción del referido fideicomiso 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. SCVS-INAF-DNATH-2026-0520 de fecha 31 de agosto de 2026.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO**”, una vez que se cumpla lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER que se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

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

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que el representante legal de la 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, y remita comunicación en la que indique haber efectuado la publicación en su página web con el señalamiento del respectivo enlace o link a la Dirección Nacional de Autorización y Registro, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del **"FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION DE RECURSOS Y FLUJOS VILLA GERANIO ETAPA CUATRO"** celebrada ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 20 de marzo del 2023, y la razón marginal de la Resolución deberá ser remitida a la Dirección Nacional de Autorización y Registro en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

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 **08 de septiembre de 2026.-**

Ab. VICTOR ALEJANDRO PAZMIÑO ARIAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)

YMS/MPG
Trámite No. 8309-0041-26
R.U.C. 0993380854001