Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005362

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ 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 2 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 2 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 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro Público de Mercado de Valores. A tal respecto, el artículo 19 de la ley 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 del Libro II 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 20 de julio de 2021, ante la abogada Maria Beatriz Bohórquez Gilbert, Notaria Sexta Suplente del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO NM", bajo la modalidad de un fideicomiso inmobiliario. A dicho acto comparecieron: **a)** La compañía WULFBI S.A., representada por el señor Juan Francisco Albán Donoso en su calidad de Gerente General y el señor José Antonio Ponce Saa en su calidad de Presidente, como "CONSTITUYENTE A" y/o "BENEFICIARIO A"; **b)** La compañía MILLENIUM S.A., representada por el señor Pablo José Campana Sáenz, en su calidad de Presidente Ejecutivo, como "CONSTITUYENTE B" y/o "BENEFIARIO B"; y, **c)** La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FDEICOMISOS, representada por el señor Esteban Xavier Álvarez Herrera y Andrea Cecilia Rada Yela en sus calidades de Apoderados Especiales, como "FIDEVAL" y/o "FIDUCIARIA".

Que mediante comunicación de fecha 05 de agosto de 2021, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **76745-0041-22**, el señor Esteban Álvarez Herrera, en su calidad de Apoderado Especial de la compañía Fideval S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO NM**".

Que de acuerdo a la cláusula novena del fideicomiso, este tiene por objeto y finalidad, adquirir el Inmueble y desarrollar el Proyecto Inmobiliario concebido por los Constituyentes, administrando y destinando los bienes y recursos del Fideicomiso de conformidad con las instrucciones impartidas en este contrato, las decisiones de la Junta y el Reglamento Operativo.

Que el 11 de agosto del 2021 se suscribió la escritura pública de cancelación de hipoteca, compraventa e hipoteca abierta, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, mediante la cual el Club de la Unión de Guayaquil da en ventral real y enajenación perpetua al Fideicomiso NM el bien inmueble consistente en el Solar SEIS, de la manzana UNO, ubicado en el Proyecto Municipal Puerto Santa Ana, Parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas, con matrícula inmobiliaria 143118 y código catastral 28-0001-006-0-0-0, con un área de 4.607,07mts2, inscrita en el Registro de la Propiedad de Guayaquil el 17 de septiembre de 2021, en el tomo 37 de fojas 18461 a 18461, No. 17906 del Registro de Propiedades. En la misma escritura de compraventa consta hipoteca sobre el bien inmueble transferido, en que el Club de la Unión de Guayaquil tiene la calidad de acreedor y el Fideicomiso NM tiene la calidad de deudor, acto que se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 17 de septiembre de 2021, en el tomo 25, de fojas 12169 a 12169, No. 12903 del Registro de Hipotecas y Gravámenes.

Que mediante escritura pública de aclaración y reformas del fideicomiso inmobiliario denominado "FIDEICOMISO NM", otorgada el 29 de Marzo de 2022, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó el cambio de la razón social de "FIDEICOMISO NM" a **"FIDEICOMISO MAXXIMUS"**.

Que mediante escritura pública celebrada el 13 de abril del 2022, ante la Abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, se celebró la cancelación de hipoteca cerrada y prohibición voluntaria de enajenar que hace el Club de la Unión de Guayaquil a favor del FIDEICOMISO NM, con fecha de inscripción del 29 de abril del 2022 en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, en tomo 17, folio inicial 8293 a folio final 8293, No. de inscripción 8212 del Libro de Gravámenes.

Que, mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-00038819-O de 23 de junio de 2022, se trasladó a la fiduciaria las observaciones contenidas en el informe No. SCVS-INMV-DNNF-2022-153 de 15 de junio de 2022. Mediante comunicación signada con el trámite No. **76745-0041-21** de fecha 12 de julio del 2022, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.173 de 18 de julio de 2022, donde se establece que la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MAXXIMUS"**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación 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-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **"FIDEICOMISO NM"**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del "**FIDEICOMISO NM",** del cambio de denominación a **"FIDEICOMISO MAXXIMUS"** y la reforma parcial al contrato del fideicomiso celebrada el 29 de Marzo de 2022, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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 represente legal de la compañía **FIDEVAL 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 en las escrituras públicas de constitución y reforma celebradas ante la Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, el 20 de julio del 2021 y 29 de marzo del 2022, respectivamente.

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, **20 de julio de 2022**.-.-

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

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 76745-0041-21
RUC: 0993347507001