



RESOLUCION No.SCVS.INMV.DNAR.16. 0000603

RAFAEL BALDA SANTISTEVAN  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

**CONSIDERANDO:**

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que "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"; y que el Título III de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el mercado de valores.

**Que** el numeral 9 del artículo 10 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determina como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el artículo 18 numeral 11 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) dispone que deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, de conformidad con las normas de carácter general que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, los contratos de fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios; en concordancia con el artículo 6 Sección II Capítulo I del Título V de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores que dispone la inscripción de los fideicomisos mercantiles que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 17 de noviembre de 2014 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR" administrado por la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.

**Que** mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0001038 del 15 de abril de 2015 se dispuso la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR", el cual se encuentra inscrito como fideicomiso el 24 de abril de 2015 bajo el No. 2015-G-13-001538.

**Que** mediante escritura pública de fecha 19 de marzo de 2015 celebrada en la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, se efectuó una reforma del "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR" y se incorporó como anexo del contrato de fideicomiso las tablas de amortización emitidas por la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL hasta ese momento.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 12 de enero de 2016 en la Notaría Sexta del cantón Guayaquil se realizó una reforma del "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR", conforme lo establece la cláusula cuarta intitulada Reforma Parcial al Fideicomiso de Flujos Hotel Sail Plaza Manta Ecuador, la cual señala: "En virtud de lo señalado en el numeral dos.tres de la cláusula segunda del presente instrumento, las partes resuelven reformar el numeral cuatro.uno de la cláusula cuarta del FIDEICOMISO DE FLUJOS a lo siguiente: "CUATRO.UNO.- Que el FIDEICOMISO reciba y mantenga la titularidad jurídica de los RECURSOS, y los FLUJOS recaudados por LA CONSTITUYENTE equivalentes al treinta y cinco punto cincuenta por ciento de las ventas por servicios hoteleros realizadas en el HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR cuando éste se encuentre operativo, con la finalidad de cancelar los dividendos trimestrales constantes en las tablas de amortización entregadas como documentos de crédito por la Constituyente y CFN, de las obligaciones contraídas con la Corporación Financiera Nacional, que el CONSTITUYENTE



*aporte en este acto y los que aportare en el futuro. La CONSTITUYENTE deberá proporcionar los RECURSOS que EL FIDEICOMISO requiera mientras dure este contrato y pueda cubrir todos los gastos que le permitan cumplir con su finalidad".*

*Además las partes reforman parcialmente todas las demás cláusulas del FIDEICOMISO DE FLUJO exclusivamente donde se menciona el porcentaje del treinta punto diez por ciento de las ventas de los servicios hoteleros, por el treinta y cinco punto cincuenta por ciento. Por lo tanto, en todas las partes del contrato de FIDEICOMISO DE FLUJO donde se mencione el porcentaje de recursos a aportarse deberá entenderse el treinta y cinco enteros cincuenta centésimas por ciento de las ventas por servicios hoteleros que generará el Hotel Sail Plaza Manta Ecuador una vez que inicien operaciones. De estos recursos provendrá el pago de las obligaciones crediticias del FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR a favor de la CFN. Adicionalmente, la tabla de amortización que emita la CORPORACIÓN FINANCIERA NACIONAL por el nuevo crédito de un total de seis millones setecientos mil dólares de los Estados Unidos de América (\$ 6'700.000,00) será entregada mediante comunicación escrita a la FIDUCIARIA para los efectos indicados en el FIDEICOMISO DE FLUJOS, y se entenderá perfeccionada su incorporación como anexo al FIDEICOMISO DE FLUJOS sin necesidad de Adendum por escritura pública. Asimismo cualquier modificación a las tablas de amortización emitidas por la CFN por el primer o segundo financiamiento al FIDEICOMISO HOTEL SAIL PLAZA MANTA deberá ser comunicada mediante oficio escrito a la fiduciaria para su registro en el FIDEICOMISO DE FLUJOS sin necesidad de reforma por escritura pública".*

Asimismo, según lo establece la cláusula tercera de la escritura pública celebrada el 12 de enero de 2016, las partes comparecientes acordaron incorporar en ese acto la tabla de amortización final por el préstamo de los doce millones novecientos mil dólares de los Estados Unidos de América (\$12'900.000) que se adjunta como habilitante de ese instrumento para los fines establecidos el fideicomiso de flujos.

**Que** el Abg. Francisco Vélez Arizaga, Gerente General de la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, notificó la reforma referida en el considerando anterior y presentó información relacionada con la misma.

**Que** el artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros; y señala que el objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

**Que** el artículo 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone que la certificación registral dé fe pública, investida de la presunción de legalidad.

**Que** el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

**Que** el artículo 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que el último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

**Que** el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías y Valores describe la estructura y funcionamiento del sistema establecido en esta institución para la administración de correspondencia y archivo, a nivel nacional, y cuyo propósito fundamental es conseguir un eficiente control de la correspondencia que se tramita en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como alcanzar una efectiva organización de la documentación bajo su custodia, para garantizar la prestación de un servicio ágil y oportuno



al público y una adecuada coordinación entre las unidades administrativas de la Entidad.

**Que** en el Título IV del Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se establece respecto de la custodia y preservación de los documentos de aquella institución las técnicas de archivos, constando entre aquéllas la de archivo por expedientes.

**Que** en la base institucional de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros se ha clasificado la información (en físico y digitalizada) de cada negocio de fideicomiso por expedientes individuales ordenados por secciones: general (en ésta se incluye certificado de inscripción, fichas registrales y hechos relevantes), jurídica (en la que constan resoluciones, escrituras públicas, publicaciones), económica y reservada.

**Que** con fundamento en los principios registrales determinados en los artículos 1, 7, 8 y 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y principios de técnicas de archivo establecidas en el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a fin de mantener información actualizada dentro de cada expediente, es necesario que las reformas de los contratos de fideicomisos mercantiles consten archivadas y digitalizadas dentro de sus respectivos expedientes, y que aquellas reformas sean marginadas en la inscripción del contrato correspondiente, a fin de mantener un orden cronológico de sus modificaciones.

**Que** en el segundo inciso del artículo 3 de la resolución No. SCVS-INMV-DNFCDN-15-009, publicada en el Registro Oficial 530 del 25 de junio de 2015, se dispuso que al día hábil siguiente de la publicación de la información y de los actos en la página web institucional, el participante del mercado de valores relacionado con dicha información o actos debe publicarlos en su página web.

**Que** la Dirección Nacional de Autorización y Registro del Mercado de Valores emitió su informe favorable para la marginación de la reforma parcial al contrato constitutivo del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 de 7 de marzo de 2013 y la acción de personal No. 0464409 de 20 de enero de 2014.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO DE FLUJOS HOTEL SAIL PLAZA MANTA ECUADOR" de la reforma indicada en la presente resolución.

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

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A. para que la publique en la página web de su representada.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A. publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación.



**INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO**



**SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que la Notaria Sexta del cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la constitución y de la reforma del referido fideicomiso y sienten las razones pertinentes. Una copia certificada de la razón de marginación deberá ser remitida a este despacho.

**CUMPLIDO**, vuelva el expediente.

**COMUNIQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a **- 4 FEB 2016**

**RAFAEL BALDA SANTISTEVAN  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MT/MAM.   
Exp. 69920

Trámite 1570-0  
RUC DEL FIDEICOMISO 0992888261001