

**RESOLUCIÓN No. SCVS-IRQ-DRMV-2023-00047288**

**Econ. María Belén Loor**  
**DIRECTORA REGIONAL 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 del Código Orgánico Monetario y Financiero Libro II, Ley de Mercado de Valores, determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el mercado de valores;

**QUE**, los numerales 7 y 9 del artículo 10 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 realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores;

**QUE**, el artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que el artículo 20 ibídem determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan;

**QUE**, la Compañía FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DEFONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de agente de manejo del proceso de titularización llevado a cabo mediante el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “FIDEICOMISO TITULARIZACION BOTANICO”, constituido mediante escrituras públicas otorgada el 18 de julio de 2023, ante la Notaría Décima Quinta del Cantón Quito; y, la Protocolización del Adendum Reformatorio del Reglamento de Gestión del Fideicomiso Mercantil Irrevocable “FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN BOTANICO” e Informe de Estructuración Financiera de 22 de septiembre otorgada ante la misma Notaría y el mismo año, siendo el fideicomitente y originador el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “FIDEICOMISO BOTANICO”, con Calificación de Riesgo “AAA” otorgada por la CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.; solicita la autorización del citado proceso; de la oferta pública de los valores a emitirse por un monto de hasta DIECIOCHO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD. 18'000.000.00); la aprobación del contenido del correspondiente prospecto; y, las inscripciones respectivas en el Catastro Público del Mercado de Valores;

**QUE**, mediante Escritura Pública de 08 de febrero de 2021, otorgada ante la Notaría Tercera del cantón Quito, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO BOTANICO”;

**QUE**, mediante escritura pública otorgada el 27 de julio de 2023 ante la Notaría Décimo Quinta, por una parte se reformó la primera hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar, otorgada por el Banco del Austro S.A. a favor del Fideicomiso Botánico, así como se efectuó la hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar otorgada por el Fideicomiso Botánico a favor de la Fideicomiso de Titularización Botánico.

**QUE**, el fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO BOTANICO” se reformó mediante Escritura Pública de 25 de agosto de 2023, otorgada ante el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, en la Cláusula Tercera se establece el Adendum Reformatorio, de las Cláusulas Novena y Décima, en ésta última se agrega el numeral veinte en lo siguiente: “*Podrá financiarse*



*a través de los mercados financieros, por lo cual se faculta a que pueda obtener recursos a través del Mercado de Valores por cualquiera de los medios establecidos en la Ley de Mercado de Valores, incluyendo el desarrollo de procesos de Titularización”, adicionalmente en el numeral 3.3 se dispone: “Confirmar y ratificar, en todo su contenido las decisiones adoptadas por la JUNTA DEL FIDEICOMISO reunida el 04 de julio de 2023, mediante la cual resolvió aprobar el desarrollo de un proceso de Titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros, como mecanismo de fondeo del FIDEICOMISO, a efectos de obtener recursos frescos (i) para sustitución de deuda financiera de corto y largo plazo con Banco del Austro S.A. , y (ii) para capital de trabajo, es decir; para compra de inventarios, pago de proveedores y demás pagos a realizar por el avance del proceso constructivo del Proyecto Inmobiliario Botánico. En tal sentido, no será necesaria una nueva JUNTA DE FIDEICOMISO para conocer y/o aprobar lo antes señalado”.*

**QUE,** Autorización y Registro de la Dirección Regional de Mercado de Valores mediante Informe No. SCVS.IRQ.DRMV.AR.2023.346 de 18 de octubre de 2023, emite Pronunciamiento Favorable para la continuación del presente trámite; una vez que se ha observado lo dispuesto en los artículos: 12; 13; 139; 157; y, 186 de la Ley de Mercado de Valores, Tomo II inserta en el Código Orgánico Monetario y Financiero; y las disposiciones del Capítulo V, Título II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros;

En ejercicio de las atribuciones conferidas mediante Resolución No. ADM-13-003 de 07 de marzo del 2013 publicada en el Registro Oficial No. 420 de 28 de marzo del 2013; Resolución No. ADM-2020-026 de 05 de octubre del 2020 publicada en el Registro Oficial Tercer Suplemento No. 350 de 15 de diciembre 2020; Resolución No. ADM-2022-004 de 12 de enero de 2022 y Resolución No. SCVS-IRQ-DRAF-2023-0084 de 12 de junio de 2023.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el proceso de titularización hasta por la suma de DIECIOCHO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD 18'000.000,00), llevado a cabo a través del fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO TITULARIZACION BOTANICO”, en los términos constantes en las escrituras públicas mencionadas en el cuarto considerando de la presente Resolución, cuyo fideicomitente y originador es el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “FIDEICOMISO BOTANICO”; y el agente de manejo la compañía FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la Oferta Pública de los valores que se emitan, dentro del referido proceso de titularización, por el monto de hasta DIECIOCHO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD. 18'000.000,00); y, **APROBAR** el contenido del respectivo prospecto.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que se inscriban en el Catastro Público del Mercado de Valores, al fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO TITULARIZACION BOTANICO”; y, los valores VTCs a emitirse por el monto de hasta DIECIOCHO MILLONES DE DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD. 18'000.000,00), denominados: “VTC-BOTANICO”,

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que la presente Resolución así como el extracto de la calificación de riesgo se publiquen en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en forma previa a las inscripciones correspondientes.

**ARTICULO QUINTO.- DISPONER** que se notifique al Representante Legal de la compañía FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., con el contenido de la presente Resolución.

**ARTICULO SEXTO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía FIDUCIARIA ATLANTIDA FIDUTLAN ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., publique la presente resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo, en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el Artículo Cuarto.



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

**ARTICULO SEPTIMO.-** DISPONER que el Notario Décimo Quinto del cantón Quito, tome nota al margen de la escritura pública que contiene el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado "FIDEICOMISO TITULARIZACION BOTANICO", y el adendum de protocolización, del contenido de la presente Resolución y sienta en las copias las razones respectivas según corresponda. Una copia certificada de la escritura con las correspondientes marginaciones deberá ser remitida a la Dirección Regional de Mercado de Valores

**ARTÍCULO OCTAVO.- DISPONER** que se remita copia de la presente Resolución a la Bolsa de Valores de Quito BVQ Sociedad Anónima y Bolsa de Valores de Guayaquil BVG, para los fines pertinentes.

**ARTÍCULO NOVENO.-** La presente autorización de oferta pública tiene una vigencia de nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de expedición de la presente Resolución, por lo tanto la fecha de vencimiento de la autorización será el día **18 de julio de 2024**.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- DADA** y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Distrito Metropolitano de Quito, **a 18 de octubre de 2023**.

**Econ. María Belen Loor**  
**DIRECTORA REGIONAL DE MERCADO DE VALORES**

SAC/DL/KCH  
Trámite: 85970-0041-23