



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00041446

**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 (en adelante “LMV”) 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 (en adelante “SCVS”), respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

**Que** el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante y que determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos.



**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 09 de marzo del 2023, ante la Abogada María Lucía Freire Gutierrez, Notaria Vigésima del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE”**. Al acto comparecieron: **1)** la compañía EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A. EQUITRANSA, representada por su Gerente General, el señor Iván Fortunato Zambrano Añasco, en calidad de **“CONSTITUYENTE”** y/o **“BENEFICIARIO”**; **2)** la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de administradora fiduciaria.

**Que**, el objeto del **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE”** descrito en la cláusula séptima del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“FIDEICOMISO” tiene como objeto y finalidad, el constituir un patrimonio autónomo que mantenga la titularidad jurídica de los “BIENES” fideicomitados en los términos y condiciones constantes en el presente instrumento y destinarlos conforme sea instruido por el “BENEFICIARIO”. Se deja expresa constancia que sobre el “BIEN” aportado a1 “FIDEICOMISO”, el “BENEFICIARIO”, directamente o indirectamente a través de quien éste instruya, tiene la intención de desarrollar uno o varios proyectos inmobiliarios, sin que tenga relación alguna con ello ni el “FIDEICOMISO” ni la “FIDUCIARIA”, toda vez que el “FIDEICOMISO” únicamente podrá comparecer a las respectivas promesas de compraventa y/o compraventas de las unidades que conformen el proyecto a desarrollarse, para autorizar dichos actos conforme le instruya el “BENEFICIARIO” de conformidad con la legislación vigente que regula el funcionamiento de compañías que realizan actividad inmobiliaria. Se deja expresa constancia que el presente “FIDEICOMISO” no tendrá actividad económica, comercial, productiva, empresarial habitual alguna, fuera de su finalidad privativa que consiste en la tenencia Jurídica y administración de BIENES, al tenor de este instrumento. El objeto del “FIDEICOMISO” no incluye, en ningún caso, la promoción inmobiliaria ni la construcción de inmuebles para su comercialización. (...)*.



**Que**, en la cláusula quinta del contrato constitutivo del fideicomiso se establece que la compañía EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A. EQUITRANSA aporta y transfiere a título de fideicomiso mercantil a favor del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERRO VERDE**, el inmueble identificado como LOTE C UNO B DOS (C1B-2), situado en el sector Colembas de San Enrique, parroquia urbana Satélite La Aurora, cantón Daule, provincia del Guayas, con un área de 88.758,18m<sup>2</sup>, cuyo código catastral municipal es 11-400-0-0-4-1-4-2-2-0.

**Que**, conforme consta en la escritura pública otorgada el 10 de marzo del 2023, ante la Abogada María Lucía Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del cantón Guayaquil, la compañía EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A. EQUITRANSA cedió a favor de la compañía PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PEOJECTS S.A. el 100% de los derechos y obligaciones fiduciarios que le asisten como constituyente, beneficiaria y comodataria del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERRO VERDE**.

**Que**, mediante comunicación ingresada con trámite No. 49670-0041-23 el 04 de mayo del 2023, suscrita por la Econ. Cynthia Morales Navas, en su calidad de Apoderada de la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., solicitó la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE**".

**Que** mediante el oficio SCVS-INMV-DNNF-2023-00050722-O del 22 de junio del 2023, se notificaron a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representante legal del **FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE** las observaciones extraídas del informe SCVS-NMV-DNNF-2023-112 del 06 de junio del 2023.

**Que** mediante comunicación No. AFPV-ADCERROVERDE-2023-195 ingresada el 07 de julio del 2023, AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. da respuesta a las observaciones notificadas.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.158 de fecha 27 de julio del 2023, donde se recomienda además la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado "**FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE**".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y 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 DE ADMINISTRACIÓN CERROVERDE**, constituido



mediante escritura pública otorgada el 09 de marzo del 2023 ante la Abogada María Lucía Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima 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 AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. 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 09 de marzo del 2023, ante la Abogada María Lucía Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima 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 **04 de agosto de 2023.-.-**

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

MEMC/MCT.

Trámite: 49670-0041-23

RUC: 0993381305001