

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00041561**

**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 FLUJOS CERROVERDE”**. Al acto comparecieron: **1)** La compañía PROMOTORA Y PROYECTOS URBAN-PROJECTS S.A. representada por su Gerente General, el señor Alberto Mauricio Reyes Sánchez, denominada como **“CONSTITUYENTE”** y/o **“BENEFICIARIO”**; **2)** La compañía EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A. EQUITRANSA, representada por su Gerente General, el señor Iván Fortunato Zambrano Añasco, a quien se podrá denominar como VERIFICADOR; y **3)** La compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. denominada como **“LA FIDUCIARIA”**.

**Que**, el objeto del **“FIDEICOMISO DE FLUJOS CERROVERDE”** descrito en la cláusula séptima del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El presente contrato tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo que permita al “FIDEICOMISO” por la interpuesta persona de la “FIDUCIARIA”, la administración de los “BIENES” a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos de dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de compraventa y compraventas de los inmuebles, correspondientes a al “PROYECTO INMOBILIARIO” que será ejecutado directamente por el “BENEFICIARIO”, por lo tanto, el presente fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario. Por lo anterior el presente FIDEICOMISO tiene como objeto la administración de los “BIENES” consistentes en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de compraventa y compraventas de los inmuebles, correspondientes al Proyecto Inmobiliario que será ejecutado directamente por la “BENEFICIARIA” y sean destinados específicamente al desarrollo del respectivo proyecto conforme al presupuesto que consta suscrito entre las partes y que se agrega como parte*



*integrante del presente "FIDEICOMISO", lo cual deberá ser además autorizado respectivo fiscalizador del proyecto conforme el avance de obra correspondiente y verificado por la compañía EQUIPOS Y TRANSPORTES S.A. EQUITRANSA hasta que se le haya pagado el total de precio de los derechos fiduciarios sobre el FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN CERRO VERDE, salvo que se para los pagos previstos en el presupuesto que forma parte integrante del presente contrato (...)*".

**Que**, mediante comunicación ingresada con trámite No. 49231-0041-23 el 03 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 FLUJOS CERROVERDE**".

**Que** mediante los oficios No. SCVS-NMV-DNNF-2023-00031134-O del 29 de mayo del 2023 y No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00061963-O del 19 de julio del 2023, se notificaron a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representante legal del "**FIDEICOMISO DE FLUJOS CERROVERDE**" las observaciones extraídas de los informes No. SCVS-NMV-DNNF-2023-101 del 15 de mayo de 2023 y No. SCVS-NMV-DNNF-2023-142 del 06 de julio del 2023 respectivamente.

**Que** mediante comunicaciones ingresadas el 13 de junio y 04 de agosto 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.2023.170 de fecha 08 de agosto del 2023, donde se recomienda además la inscripción en el Catastro Publico del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado "**FIDEICOMISO DE FLUJOS 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 FLUJOS CERROVERDE**, constituido mediante escritura pública otorgada el 09 de marzo del 2023, ante la Abogada María Lucía Freire Gutierrez, 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 **09 de agosto de 2023.-.-**

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

MEMC/MCT.  
Trámite: 49231-0041-23  
RUC: 0993381305001