



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00039738

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 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 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, 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 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 comunicación de fecha 16 de diciembre de 2022 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **140161-0041-22**, el Abogado Ramiro Silva Cedeño, en su calidad de Apoderado de la compañía **AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”**.

Que el **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”** se constituyó por escritura pública celebrada el 28 de octubre del 2022, ante la Abogada María Lucia Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía PLURIWORLD S.A., representada por su Gerente General, la señora Adriana Yamilet Agreda Bravo, como el “Constituyente y Beneficiario”.; y ii) La compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Presidente, el Abogado Oscar Andrés Vernaza Ghiglione, como “AFPV y/o La Fiduciaria”.

Que de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”** tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo que permita a El Fideicomiso por la interpuesta persona de la Fiduciaria y como tal representante legal, la administración de los Bienes a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye, y los que se aporten en el futuro por parte de los Constituyentes a los que se adquieran en el futuro, y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción, ejecución y venta del Proyecto Inmobiliario. En la cláusula Tres.Catorce se indica que el proyecto inmobiliario consiste en la construcción de unidades habitacionales para vivienda, locales comerciales, parqueos y oficinas sobre el (los) inmueble (s) de propiedad del fideicomiso. En la cláusula quinta consta la transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil del lote de terreno 118 de la parcelización denominada Tornero, con código catastral 40-060-014-210-0-0-0 ubicado a la altura del kilómetro 2,5 de la vía La Puntilla Samborondón, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, con un área total de 9.650 mts².

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00013810-O del 08 de marzo de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.002 del 09 de enero de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 28 de marzo de 2023, ingresada con trámite No. 140161-0041-22 el 29/03/2023; 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.2023.102 de 18 de mayo del 2023, donde se establece que la compañía **AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”**, 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 denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”**, constituido mediante la escritura pública otorgada el el 28 de octubre del 2022, ante la Abogada María Lucia Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima 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 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 en la escritura pública de constitución del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO THE FALLS”** celebrada ante la Abogada María Lucia Freire Gutiérrez, Notaria Vigésima del Cantón Guayaquil, el 28 de octubre del 2022; y, se siente 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, **06 de junio de 2023.-**

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA

INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MPG

Trámite: 140161-0041-22

RUC: 0993376935001