



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00090950

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 13 de julio del 2023, ante la Abogada Lorena Katuska Lizano Bajaaná, Notaria Septuagésimo Primera del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO VALLES”**. Al acto comparecieron: **1)** La compañía DECON S.A.S, representada por su Gerente General, el señor José Próspero Chávez Loor, en calidad de “CONSTITUYENTE UNO” y/o “BENEFICIARIO UNO”; **2)** La compañía CONSTRUCTOWER S.A., representada por su Gerente General, la señora Gladys Lavinia Jairala Romero, en calidad de “CONSTITUYENTE DOS” y/o “BENEFICIARIO DOS”; **3)** La compañía PIPMEE S.A., representada por su Gerente General, la señora Nathalie Michelle Guillén Arellano, en calidad de “CONSTITUYENTE TRES” y/o “BENEFICIARIO TRES”; y, **4)** La compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de administradora fiduciaria.

Que, el objeto del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO VALLES”** descrito en la cláusula séptima de su contrato constitutivo es 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” o los que se adquieran en el futuro, y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción, ejecución y venta del “PROYECTO INMOBILIARIO”.

Que, en la 3.16 del contrato constitutivo del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO VALLES”** se indica que el “PROYECTO INMOBILIARIO” consiste en la construcción de unidades habitacionales para vivienda, locales comerciales y parqueos sobre el (los) INMUEBLES (S) que aportará al fideicomiso el “CONSTITUYENTE UNO”. En la cláusula quinta consta que el “CONSTITUYENTE UNO” esto es DECON S.A.S



transfiere a título de fideicomiso mercantil 79 bienes inmuebles consistentes en lotes de terreno ubicados a la altura del kilómetro 15,5 de la vía Daule, margen izquierdo, calle 29 NO – Gustavo Noboa Bejarano, Parroquia Pascuales, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

Que, mediante comunicación ingresada con trámite No. 888688-0041-23 el 28 de julio de 2023, suscrita por el Ab. Ramiro Silva Cedeño, en calidad de Apoderado 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 INMOBILIARIO VALLES”**.

Que mediante el oficio SCVS-INMV-DNNF-2023-00078793-O de 24 de agosto de 2023, se notificaron a la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representante legal del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO VALLES”** las observaciones extraídas del informe SCVS-NMV-DNNF-2023-171 de 09 de agosto de 2023.

Que, mediante comunicación de 12 de septiembre 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.2023.219 de fecha 08 de noviembre de 2023, donde se recomienda además la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado **““FIDEICOMISO INMOBILIARIO VALLES”**.

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 INMOBILIARIO VALLES”**, constituido mediante escritura pública otorgada el 13 de julio del 2023, ante la Abogada Lorena Katuska Lizano Bajaña, Notaria Septuagésimo Primera del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla 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 al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 13 de julio del 2023, ante la Abogada Lorena Katiuska Lizano Bajaña, Notaria Septuagésimo Primera del cantón Guayaquil; 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, el **09 de noviembre de 2023.-. -**

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

MEMC

Trámite: 88688-0041-23

RUC: 099338938001