



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008991

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

Que el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

Que el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

Que, mediante escritura pública otorgada el 22 de octubre del 2020, ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se constituyó el “ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 2” con la concurrencia de estas partes: INVESTEAM S.A., en calidad de Gerente General como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIA PRINCIPAL”; y FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., en calidad de fiduciaria.

Que, acorde a la cláusula cuarta, objeto e instrucciones del encargo fiduciario, se establece que *este tiene como objeto, la tenencia, custodia, manejo, administración*. Este objeto tenía concordancia con la declaración vertida en la cláusula segunda, numeral *dos.dos* de los antecedentes, por la que cual se indica que INVESTEAM S.A. desarrolla el proyecto URBANIZACIÓN “LOS PRADOS” que consistirá de unidades inmobiliarias habitacionales y se



construirá en tres etapas; sobre el macrolote ubicado a la altura del Kilómetro catorce y medio de la E cuatro ocho seis (La Aurora – La T de Daule) de la ciudad de Daule.

Que, acorde a la cláusula segunda, numeral *dos.cuatro* de los antecedentes del encargo, su cometido guarda relación con la recaudación de los valores de reserva que se generen sobre las unidades inmobiliarias habitacionales de la Segunda Etapa de la Urbanización “Los Prados” a través de un encargo fiduciario, el cual mantendrá la custodia de los recursos dinerarios correspondientes a los valores abonados por los clientes quienes hayan suscrito los convenios de reserva de conformidad con las instrucciones y disposiciones establecidas en dicho instrumento.

Que, la cláusula décima del contrato de encargo establece que la terminación corresponderá por estas causales: *diez.uno.uno*: por certificación del CONSTITUYENTE del cumplimiento de las condiciones previstas en el numeral *cuatro.cinco* de la *cláusula cuarta* del presente instrumento respecto de los clientes que hayan suscrito convenios de reserva; y por el numeral *diez.uno.dos*: por el cumplimiento del plazo establecido en la cláusula octava del presente contrato; el cual contenía un plazo cierto de un año para su vigencia, contado a partir de su suscripción.

Que, el ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 2 consta inscrito en EL CATASTRO bajo el número 2021.G.13.003160, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-0003567 del 22 de abril de 2021.

Que, mediante escritura pública otorgada el 21 de julio de 2021 ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se procedió a la terminación del ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS; indicando la cláusula segunda, numeral *dos.dos* de este instrumento que el 25 de junio del 2021, la constituyente y beneficiaria requirió la terminación del negocio. Seguidamente, la cláusula cuarta contentiva de las declaraciones de la terminación del encargo, entre otros puntos señala que: *CUATRO.TRES: la fiduciaria declara que el Encargo Fiduciario denominado LOS PRADOS 2, no tiene acreedor alguno que se perjudique con la realización del presente acto, que no existen a la fecha obligaciones impagas, por concepto de impuestos o gastos a cargo del Encargo y que esta terminación del contrato no irroga perjuicio a terceros, conforme lo acredita con la rendición final de cuentas.*

Que, mediante comunicación del 27 de julio de 2021 signada con número de trámite 72824-0041-21, Fides Trust Administradora de Fondos y Fideicomisos Fitrust S.A., a través de la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva, como Gerente General, presentó a esta institución la solicitud de cancelación de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores; incorporando el primer testimonio de la escritura pública de terminación del encargo fiduciario descrita en el párrafo inmediatamente precedente en esta resolución.

Que, producto de esta revisión inicial, se procedió a emitir el informe técnico SCVS.INMV.DNNF.2021.205 del 24 de agosto de 2021, del cual se establecieron observaciones que fueron notificadas en el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00043422-O del 30 de agosto de 2021.

Que, la fiduciaria atendió las observaciones realizadas presentando los oficios No. FITRUST-2021-0298 del 07 de septiembre de 2021 y, No. FITRUST-2021-0305 del 17 de septiembre de 2021.

Que de la liquidación proporcionada a través del *Sistema Interno de la Dirección Nacional Financiera* se refleja que el mentado encargo fiduciario no adeuda valores por contribuciones a esta institución.



Que se procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2021.240 del 21 de septiembre del 2021, a efectos de establecer que es procedente el pedido extendido para la cancelación voluntaria de la inscripción del referido negocio 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 en el nombramiento provisional contenido en la Resolución No.SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha junio 30 de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 2**”

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 **FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FITRUST 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 se tome nota del contenido de la presente resolución en escritura pública otorgada el 22 de octubre del 2020, ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, por la cual se constituyó el encargo fiduciario; y de la escritura pública otorgada el 21 de julio de 2021 ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, en la cual se procedió a la terminación del negocio fiduciario.

ARTICULO QUINTO.- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 2**” y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto los artículos precedentes.

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, al **13 de Octubre de 2021.-**

**ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**