

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00039899

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 de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, del Capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se inscribirán, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; enunciado que lo hace extensivo a los encargos fiduciarios, por el cual, la fiduciaria debe cumplir ciertas finalidades instituidas de manera irrevocable.

Que, es la constituyente y beneficiaria principal del encargo fiduciario denominado **“ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3”**, la compañía Investeam S.A., quien se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario denominado Urbanización Los Prados, que consistirá de unidades inmobiliarias habitacionales y se construirá en tres etapas; sin embargo es de precisar que por el contrato de encargo, numeral tres.cinco, se ha delimitado su funcionamiento a la tercera etapa del proyecto.

Que, mediante escritura pública otorgada el 6 de mayo de 2022, ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez, se constituyó el denominado **“ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3”**. A este acto comparecieron: **1)** La compañía Investeam S.A., legalmente representada por el señor abogado Ramón Arauz Álvarez en su calidad de Apoderado Especial, como “Investeam”, “Constituyente” y/o “Beneficiaria Principal”; y, **2)** La compañía Fides Trust, Administradora de Negocios Fiduciarios Fitrust S.A., representada por su Apoderada Especial, ingeniera Maria Gabriela Céleri Silva, como “Fides Trust” o la “Fiduciaria”

Que, por este encargo fiduciario de carácter irrevocable, la fiduciaria asume el cometido de acoger instrucciones específicas para recibir los depósitos correspondientes a los recursos que, en razón de promoción y pre venta de las unidades habitacionales del proyecto fueren generados, como abono al precio de venta de tales unidades

habitacionales, previo a la celebración de la escritura pública de promesa de compraventa, y hasta por la suma de dos por ciento (2%) del precio de venta pactado por cada unidad inmobiliaria habitacional individualmente, durante el plazo establecido en el presente instrumento; y, de los que se recauden de manos de los promitentes compradores en cumplimiento de los contratos de promesa de compraventa, con relación al proyecto inmobiliario Tercera Etapa del proyecto inmobiliario denominado URBANIZACION “LOS PRADOS” que comprenderá la construcción de aproximadamente 410 unidades inmobiliarias habitacionales (viviendas unifamiliares). Esta urbanización se desarrollara sobre los macrolotes ubicados a la altura del kilómetro 15 de la E486 La Aurora – La T de Daule de la ciudad de Daule, identificados con los códigos catastrales: 16-1-0-0-0-33-0; 15-111-0-0-83-0; 15-111-0-0-88-0; y, 15-111-0-0-81-0.

Que mediante comunicación FITRUST-2022-0101 del 11 de mayo de 2022, la Ingeniera Silvia Patricia Céleri Silva, Gerente General de la compañía **FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.**, solicitó la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del encargo fiduciario denominado “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3**”.

Que mediante oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00036470-O del 09 de junio de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00047592-O del 09 de agosto de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00014081-O del 09 de marzo de 2023, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informe No. SCVS-INMV-DNNF-2022-143 del 09 de junio de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-190 del 09 de agosto de 2022.

Que mediante comunicación FITRUST-2023-0081 del 10 de mayo de 2023, la Abogada Maria Isabel Franco San Lucas, Apoderada de la compañía **FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.**, remite los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00014081-O del 09 de marzo de 2023.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable signado con el número **SCVS.INMV.DNNF.2023.114** de fecha 06 de junio de 2023, donde se establece que la compañía **FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.**, asume acoger las instrucciones irrevocables establecidas por el “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3**”, toda vez que se ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, para la procedencia de la inscripción 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-INAFA-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 encargo fiduciario denominado “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3**”, 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 la compañía **FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST SA.**, responsable de la gestión del “**ENCARGO FIDUCIARIO LOS PRADOS 3**”, publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del **encargo** que se dispone inscribir, y sienta la razón respectiva.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **13 de junio de 2023.**

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 49241-0041-22
RUC del negocio fiduciario: N/A