



## RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-00007576

ING. JOSÉ 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**, de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución “organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”.

**Que**, de acuerdo al numeral 11 del artículo 18 de la reseñada normativa, deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores “los contratos de fideicomiso mercantil y de encargos fiduciarios, de conformidad con las normas de carácter general que para el efecto dicte el C.N.V”.

**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 Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores “se inscribirán los fideicomisos 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** el numeral 1) del literal c) del artículo 8 de la sección III del capítulo I del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, determina la periodicidad con la cual deben notificarse los hechos relevantes ocurridos respecto de los negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que**, el numeral 9 del literal b) del artículo 3 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, contiene dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios disponer las anotaciones marginales de las reformas a los contratos de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.



**Que**, el FIDEICOMISO PRADO ALTO 2 se constituyó mediante escritura otorgada el 10 de Mayo de 2019, ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, Doctor Eduardo Esteban Palacios Sacoto. A este acto comparecieron: 1) La compañía Industrias del Golfo Indugolfo Cía. Ltda, en calidad de Constituyente y Beneficiaria; y, 2) La compañía Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A., en calidad de administradora fiduciaria.

**Que**, el 25 de Octubre de 2019, con el número 2019.G.13.002742 se inscribió en el Catastro Público de Mercado de Valores al FIDEICOMISO PRADO ALTO 2; acorde a la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00008453 del 26 de septiembre del 2019.

**Que**, conforme consta en la cláusula sexta de su contrato constitutivo el objeto del FIDEICOMISO PRADO ALTO 2 es que la fiduciaria administre los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción, y venta del proyecto inmobiliario. El proyecto inmobiliario De acuerdo a la cláusula tres.doce el proyecto inmobiliario consiste en un condominio a desarrollarse en cuatro etapas o en un número distinto de etapas, en el caso de que el comité fiduciario así lo resuelva, sobre el inmueble aportado. En la cláusula quinta se identifica al inmueble como Lote Cuatro, ubicado en la parroquia San Joaquín, del cantón Cuenca, provincia del Azuay, con un área de 145.162 metros cuadrados.

**Que**, la fiduciaria con comunicación suscrita por su subgerente María de Lourdes Velastegui, recibida en esta institución el 21 de abril de 2021 con número de trámite 36504-0041-21), presentó una copia de la escritura pública de reforma al fideicomiso, ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca, Doctor Eduardo Esteban Palacios Sacoto..

**Que**, con ocasión de la reforma parcial del FIDEICOMISO PRADO ALTO 2 sobrevienen los siguientes cambios a algunas de las cláusulas contractuales: Tres. Seis: Unidades Inmobiliarias entendidas como: los lotes de terreno, u otros productos inmobiliarios según el tipo de fraccionamiento aprobado por el respectivo GAD Municipal. En ese orden, se modifica también el numeral Tres. Doce: Proyecto Inmobiliario: conjunto residencial, comercial o urbanización a desarrollarse en etapas definidas por el COMITÉ FIDUCIARIO. A propósito de estos cambios, se incluye una modificación al plazo del punto de equilibrio en los términos que siguen: *Cuatro. Cuatro.- El numeral Ocho.Uno.Siete de la cláusula octava del contrato de FIDEICOMISO modifíquese el plazo de las prórrogas para la declaratoria del PUNTO DE EQUILIBRIO a DOCE (12) meses para cada una de las prórrogas, en lugar de SEIS (6)*

**Que**, revisados los documentos contentivos de la reforma, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios plasmó observaciones en los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2021.121 del 14 de mayo del 2021; y, No. SCVS.INMV.DNNF.2021.151 del 1 de julio del 2021 que fueron trasladadas con los oficios No. . SCVS-INMV-DNNF-2021-00021965-O del 17 de Mayo de 2021 y No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00036630-O del 29 de julio de 2021.

**Que**, la fiduciaria respondió a las observaciones realizadas en comunicaciones ingresadas el 04 de Junio y el 05 de Agosto de 2021.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios ha efectuado las revisiones pertinentes para la atención a la reforma parcial del FIDEICOMISO PRADO ALTO 2 en el Catastro Público del Mercado de Valores, para lo cual ha elaborado el Informe SCVS-NMV-DNNF-2021-210 del 26 de agosto del 2021 que estima la procedencia del caso.



En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y el nombramiento provisional constante en la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH2021-00128 del 30 de junio del 2021.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma Parcial del **FIDEICOMISO PRADO ALTO 2**, 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 **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS GTSA 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 la Notaría Novena de la provincia de Azuay, de la ciudad de Cuenca tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso otorgada el 10 de Mayo de 2019; y, en la escritura de reforma del fideicomiso otorgada el 01 de Abril de 2021; y, sienta las razones respectivas.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a los **02** días del mes **de Septiembre** del año **de 2021.-.-**

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