



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00003518

ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (D)

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 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 tercer inciso del artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores señala que *“la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en el Catastro Público del Mercado de Valores en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezca esta Ley y las normas de aplicación general que se expidan.”*

Que el artículo 17 del Capítulo I, del Título XIII, del Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: *“... el fideicomiso Inmobiliario: Es el contrato en virtud del cual el constituyente o constituyentes transfieren uno o varios inmuebles y/o dinero necesario para la adquisición del terreno o para el desarrollo del proyecto inmobiliario...”*.

Que en los términos del artículo 109 y 113 de la Ley de Mercado de Valores, se requiere que los constituyentes transfieran los *bienes, sean muebles o inmuebles que existen o cuya existencia se espera.*

Que mediante el artículo 30, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y



Seguros, se enuncia que: *“Las fiduciarias adoptarán e implementarán sistemas de control interno que contribuyan adecuadamente a administrar los riesgos asociados a cada negocio fiduciario. Para tal efecto, las fiduciarias deberán realizar el análisis del riesgo inherente a su administración, revelar el riesgo a sus clientes, y diseñar e implementar mecanismos para su monitoreo y mitigación. A más de lo señalado en el inciso anterior, para el caso de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, la fiduciaria deberá: 1. Verificar que el dinero transferido por el fideicomitente o fideicomitentes a la constitución del patrimonio autónomo es suficiente para la adquisición del inmueble sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario, con el debido financiamiento, salvo que tal inmueble se hubiese aportado directamente al fideicomiso. (...)”*

Que mediante el artículo 31, numeral 1, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, señala que las fiduciarias deberán abstenerse de *“promover proyectos inmobiliarios que no cuenten con el presupuesto económico que evidencie legal, técnica y financieramente su viabilidad”*.

Que mediante el artículo 4, numeral 4 de la Sección I, Capítulo I, Título XIII del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, la norma señala como elemento fundamental de los contratos de negocios fiduciarios, que: *“deben detallarse las características y las condiciones de cada uno de los bienes que el constituyente transfiere o se compromete a transferir, para el caso de fideicomiso; o a entregar, tratándose de encargo fiduciario.”*

Que el artículo 5 del Capítulo I, Título IV del Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: *“La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, efectuado el análisis de la información presentada, podrá observar su contenido, requerir ampliación a la misma o su rectificación. De no satisfacerse las correcciones solicitadas, en un término de hasta treinta días, contados a partir de la fecha de la respectiva notificación, o de ser éstas insuficientes, la solicitud de inscripción será negada, para lo cual se expedirá la correspondiente resolución”*.

Que mediante escritura pública celebrada el 18 de diciembre del 2017 ante el Dr. Homero López Obando, Notario Público Vigésimo Sexto del Cantón Quito, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO ALTOS DEL PACÍFICO”, administrado por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

Que mediante comunicación ingresada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el día 8 de enero de 2018, con trámite signado con el No. 1543-0041-18, suscrita por la señorita Karina Rodríguez Santana, en su calidad de apoderada especial de la compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, presentó la solicitud de inscripción del fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO ALTOS DEL PACÍFICO” en el Catastro Público del Mercado de Valores.



Que mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2018-00006763-O del 30 de enero de 2018, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios comunicó a la representante legal de la fiduciaria las observaciones y hallazgos relacionados con la revisión de la inscripción del fideicomiso mercantil antes mencionado.

Que aunque la fiduciaria presentó sus descargos por medio de comunicación ingresada el 22 de marzo del presente año, sus explicaciones, de acuerdo con el informe de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios No. SCVS.INMV.DNNF.18.056, del 13 de abril del año que discurre, no fueron suficientes para superar las observaciones notificadas, en tanto que: **1)** no pudo demostrar que el fideicomiso tiene en su patrimonio el terreno sobre el que se levantaría el proyecto inmobiliario; **2)** tampoco pudo verificar que los constituyentes hayan hecho aportas dinerarios suficientes para la adquisición del terreno, con el debido financiamiento; **3)** adicionalmente, no proporcionó el estudio financiero solicitado que soporte la viabilidad del proyecto; y, **4)** no pudo señalar las verificaciones que deberá realizar la fiduciaria con el propósito de velar que el presupuesto económico sea viable financieramente.

Que, en consecuencia, la fiduciaria se encuentra remisa en el cumplimiento de las normas sobre el sistema de control interno consignados en los artículos 30 y 31, Subsección III, Sección I, Capítulo III, del Título XII, del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, indispensables para el desarrollo del proyecto inmobiliario.

Que siendo el estado de resolver, el suscrito Intendente Nacional de Mercado de Valores deja constancia que: **1)** dentro de este procedimiento administrativo se ha brindado las garantías del debido proceso establecidas en el artículo 76 de la Constitución de la República; y, **2)** acoge las conclusiones del informe signado con el número No. SCVS.INMV.DNNF.18.056 para la procedencia de la negativa a la solicitud de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del “FIDEICOMISO ALTOS DEL PACÍFICO”, en razón de que las observaciones notificadas mediante oficio No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2018-00006763-O del 30 de enero de 2018, no han sido superadas;

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, y la Resolución No. ADM-2018-013 de fecha 31 de enero de 2018,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- NEGAR la solicitud de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del “FIDEICOMISO ALTOS DEL PACÍFICO”.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el representante legal de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, publique la presente resolución en la página web de su representada, al siguiente día hábil de la publicación que debe efectuar esta Superintendencia.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaría Vigésima Sexta del cantón Quito, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la escritura



pública de constitución del “FIDEICOMISO ALTOS DEL PAFICICO”, otorgada el 18 de diciembre del 2017, y sienta la razón respectiva.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y COMUNÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a 23 de abril de 2018.

**ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (D)**

MVS/MCH/DBE
RUC: 0993069167001