



## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094822

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

### CONSIDERANDO:

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, establece: *“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 superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. 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 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero determina como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el artículo 18 numeral 11 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, de conformidad con las normas de carácter general que dicte la Junta de Política y Regulación Financiera, los contratos de fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios; en concordancia con el artículo 6 Sección II Capítulo I del Título XIII de la Codificación de las Resoluciones expedidas la Junta de Política y Regulación Financiera, que dispone la inscripción de los fideicomisos mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 11 de diciembre del 2009 en la Notaría Séptima del cantón Guayaquil se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”** administrado por la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**.

**Que** mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.10.0001866 de marzo 22 de 2010, se aprobó el proceso de titularización realizado a través del **“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”**, presentado por la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, en su calidad de agente de manejo, hasta por la suma de USD \$24'000.000,00, se aprobó el contenido del Prospecto de Oferta Pública de los valores a emitirse como consecuencia del referido proceso de titularización; se autorizó la Oferta Pública de los valores denominados **“VTC-HOTEL CIUDAD DEL RIO”** que emita ese fideicomiso mercantil dentro del mencionado proceso de titularización, y se dispuso la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, del contrato de ese fideicomiso mercantil y aquellos valores.

**Que** en el Catastro Público del Mercado de Valores el **“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”** se encuentra inscrito bajo el nro. 2010-2-13-00623.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 22 de agosto de 2023 en la Notaría Primera del cantón Quito se realizó la reforma del contrato de **“FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO”** a fin de reformar las definiciones y el reglamento de gestión. En virtud de ello se modificó en el contrato de fideicomiso: el numeral dos.cincuenta y uno de la cláusula segunda (de los valores); el numeral nueve.uno.cinco de la cláusula novena (derechos y obligaciones de los inversionistas); el numeral once.dos.trece de la cláusula undécima (derechos y obligaciones de la fiduciaria); se agrega a la cláusula décimo tercera el numeral trece .catorce (asamblea); se agrega a la cláusula décimo cuarta el numeral catorce.doce (directorío); se agrega a la cláusula decima quinta el numeral



quince.dos.cuatro (comité de vigilancia); y se sustituye el numeral siete.tres.cinco de la cláusula séptima del contrato de fideicomiso. Se modifica en el reglamento de gestión: se reemplazan los dos primeros incisos de la cláusula sexta; se reemplaza los incisos tercero y cuarto del numeral siete.seis de la cláusula séptima; se agrega al literal f de la cláusula séptima; se agrega al literal h de la cláusula séptima; se agrega al literal i de la cláusula séptima; se agrega al literal j de la cláusula séptima; se sustituye el numeral seis.nueve de la cláusula sexta. Se declaró que, con excepciones de los cambios antes enunciados, el resto del contrato continuaba vigentes e inalterables.

**Que** la Asamblea de Inversionistas del “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”, realizada el 28 de abril de 2023, aprobó que se reforme el contrato de ese negocio fiduciario con la finalidad de que se cambien las definiciones del glosario de términos y se reforme el reglamento de gestión.

**Que** mediante comunicación ingresada con número de trámite 101592-0041-23, el 25 de agosto 2023, por la Sra. Karina Rodriguez Santana, Apoderada Especial de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, remitió el segundo testimonio de la escritura pública modificatoria al contrato de constitución del Fideicomiso mercantil irrevocable denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”, celebrada el 22 agosto del 2023 ante el Notario Primero del cantón Quito, Dr. Jorge Machado Cevallos, a efectos de que se realice la correspondiente anotación marginal.

**Que** de la documentación antes referida se originan los Oficios de Observaciones No.SCVS-INMV-DNAR-2023-00085835-O de fecha 14 de septiembre de 2023 y No.SCVS-INMV-DNAR-2023-00102636-O de octubre 23 de 2023, los cuales fueron atendidos mediante el trámite No.101592-0041-23

**Que** la Dirección Nacional de Autorización y Registro del Mercado de Valores emitió su Informe Favorable No.SCVS.INMV.DNAR.2023.508 para la Marginación de la Reforma Parcial al contrato del “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”, otorgada mediante escritura pública el 22 de agosto de 2023 en la Notaría Primera del cantón Quito.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha mayo 13 de 2022.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la **REFORMA** al contrato de fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**” en los términos constantes en la escritura pública otorgada el 22 de agosto del 2023, en la Notaría Primera del cantón Quito.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que la presente resolución se publique en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO TERCERO.- 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 referida en el artículo precedente.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que se efectúen las siguientes anotaciones: **a)** que la Notaría Séptima del cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de la escritura pública de 11 de diciembre de 2009 de constitución del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RIO**”; y, **b)** que dicha Notaria asiente en las copias respectivas las razones del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo. Una copia certificada de las razones de marginación, deberán ser remitidas a este despacho.



**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEK RIO**” de la **REFORMA** del supradicho fideicomiso una vez que se cumpla con lo dispuesto en el artículo cuarto de esta resolución.

**ARTÍCULO SEXTO.- NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** para los fines consiguientes.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el 29 de diciembre de 2023.

**ECON. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

LCC/LRM.  
Trámite No. 101592-0041-23  
RUC DEL FIDEICOMISO: 0992646411001