

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013567

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213 señala: *“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 Monetaria y 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 Monetaria y Financiera, que dispone la inscripción de los fideicomisos mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización.

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 RÍO**, representado 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 **“VTP-HOTEL CIUDAD DEL RÍO”** 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 el **CONTRATO DE FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE** denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**, administrada por la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No. 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 RÍO** 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 mediante escritura pública de **REFORMA PARCIAL DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO** denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**, fue otorgada el **23 de agosto de 2024** ante la Notaria Primera del Cantón Quito, de conformidad con lo resuelto por la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO** celebrada el **22 de abril de 2024**, “2.51. VALOR(ES) o VTPs:” en función de la restitución parcial prevista en la escritura de Reforma Parcial al Contrato de Fideicomiso celebrada el 23 de agosto de 2024, se fija en cuatro mil seiscientos dólares de los Estados Unidos de América (USD \$4.600,00). Este valor nominal de los VALORES podrá ser modificado en caso de que se dé una nueva restitución parcial del valor nominal de los VALORES, restitución que no podrá ser inferior, en cada caso, a cien dólares de los Estados Unidos de América (USD \$100,00), cuya copia certificada consta como habilitante en dicho instrumento.

Que el **28 de agosto de 2024**, mediante el trámite No. 105504-0041-24, la Ing. Karina Luisana Rodríguez Santana, en calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, presentó ante la Notaría Primera del cantón Quito la segunda copia certificada de la escritura pública de reforma parcial del contrato del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**, otorgada el 23 de agosto de 2024. Asimismo, incluyó la reforma al prospecto de oferta pública, solicitando su aprobación por parte de esta institución.

Que en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho enunciados en los considerandos precedentes, y revisada la escritura pública y del prospecto de reforma, presentadas para aprobación, la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable No. SCVS.INMV.DNAR.2024.379 de fecha **18 de septiembre de 2024**, para la aprobación del **REFORMA PARCIAL DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE** denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**, administrada por **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, en los términos de la escritura pública otorgada el 23 de agosto de 2024 ante la Notaria Primera del Cantón Quito.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la resolución No. SCVS-INA-F-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **REFORMA PARCIAL DEL CONTRATO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL** denominado **FIDEICOMISO HOTEL CIUDAD DEL RÍO**, que se constituyó mediante escritura pública otorgada el 23 de agosto de 2024, ante la Notaria Primera del Cantón Quito, y el respectivo Adendum al Prospecto de Oferta Pública.

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.

ARTICULO CUARTO.- DISPONER que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota del contenido de lo dispuesto en el artículo primero de la presente resolución, al margen de la inscripción del **CONTRATO DEL FIDEICOMISO MERCANTIL** denominado **FIDEICOMISO**



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

HOTEL CIUDAD DEL RÍO, administrada por la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la ciudad de Guayaquil, el **18 de septiembre de 2024**.

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

LCC/LRM/ICAA
Trámite No. 105504-0041-24
RUC No. 0992646411001