



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00005566

**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** 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 cancelación y la inscripción, en su orden 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**, en tal sentido, la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscriban, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y, en general, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

**Que** de acuerdo a la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, para el mantenimiento de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores le corresponde a la fiduciaria, con la periodicidad diaria, presentar al órgano de control cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario.

**Que** el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que: *“Los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante (...) y que se determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos”*.

**Que** de conformidad con la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil.



**Que** de conformidad con el artículo 1724 del Código Civil, en concordancia con el artículo 35 de la Ley Notarial, *“Las escrituras privadas hechas por los contratantes, para alterar lo pactado en escritura pública, no surtirán efecto contra terceros. Tampoco lo surtirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero”*; y que por tal motivo, *“Las adiciones, aclaraciones o variaciones que se hagan en una escritura, se extenderán por instrumento separado, y de ninguna manera al margen; pero se anotará en el del primitivo que hay el instrumento que lo adiciona, aclara o varía, expresando la fecha de su otorgamiento y la foja del protocolo en que se halle”*.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 08 de marzo de 2019, ante la abogada Karla Liliana Troncozo Hasing, Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO MALL DEL NORTE”**. A dicho acto comparecieron: a) La compañía **IMPORPOINT S. A.** en calidad de Constituyente - Beneficiaria Promotora; b) la compañía **IMPORFRUIT S.A.** en calidad de Constituyente - Beneficiaria Generadora; c) la compañía **CARVAGU S.A.**, en calidad de la promitente vendedora (no se considera como parte del contrato de fideicomiso); y, la compañía **GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.**, en calidad de fiduciaria.

**Que** el Fideicomiso tiene como finalidad, conforme se estipuló en la cláusula sexta de su contrato constitutivo, que la FIDUCIARIA administre los bienes fideicomitidos y los que se adquieran en el futuro, tal como aportes de los CONSTITUYENTES, FLUJOS VDC, el o los créditos que contrate el fideicomiso, entre otros, y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción del PROYECTO INMOBILIARIO en el TERRENO y su posterior operación y explotación de acuerdo a las especificaciones que determine la JUNTA DEL FIDEICOMISO. El terreno se describe en la cláusula dos.veintiséis como los solares dos (dos), dos (tres), dos (cuatro); y, dos (ocho) de la manzana número 2576 de la parroquia Pascuales Urbano, urbanización Mucho Lote Uno, Etapa Sexta. En la cláusula dos.veinticuatro se describe el proyecto inmobiliario como la construcción, administración y operación de un centro comercial.

**Que**, mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2019.00004901 de 18 de junio de 2019, se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE** en el Catastro Público de Mercado de Valores, lo cual se realizó el 08 de julio del 2019, con número de inscripción 2019.G.13.002649.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 05 de septiembre de 2019, ante la abogada Karla Liliana Troncozo Hasing, Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil se reformó parcialmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**, que en lo relevante se resume en: sustitución las denominaciones: (i) “concesionario/s” por “arrendatario/s”; (ii) “contrato/s de concesión comercial” por “contrato de arrendamiento / de local comercial”; (iii) “valor por derecho de concesión o (VDC)” por “valor por derecho de arrendamiento”; (iv) “valor mensual de concesión o (VMC)” por “valor mensual de arrendamiento”; (v) “flujos VDC” por “flujos VDA”; (vi) “flujos VMC” por “flujos VMA”; (vii) “concesionario/s” por “arrendatario/s”; (viii) “concesión” por “arrendamiento”; y (ix) “gerente de proyecto” por “apoderado o gerente de proyecto”, del contenido contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Mall del Norte. Declarando las mismas partes mencionadas en el Acápite que antecede que a excepción de las modificaciones establecidas en las cláusulas precedentes, quedan ratificadas y plenamente vigentes las demás cláusulas y estipulaciones del contrato de constitución del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**.



**Que**, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00035493 de 23 de octubre de 2019, se dispuso la nota al margen de la mencionada reforma parcial del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE** en el Catastro Público de Mercado de Valores.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el 23 de febrero de 2021 ante la abogada Karla Liliana Troncozo Hasing, Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil se reformó parcialmente el contrato de constitución del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**.

**Que** mediante comunicación de fecha 12 de marzo de 2021, ingresada el 15 de marzo del 2021, con trámite No. 24707-0041-21, el señor David Cobo Barcia, en calidad de Gerente General de **GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.**, la Fiduciaria remite el primer testimonio de Escritura Pública de Reforma Parcial del **FIDEICOMISO MALL DEL NORTE** y solicita la marginación respectiva en el Catastro Público de Mercado de Valores.

**Que** mediante Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2020-078 de fecha 30 de marzo de 2021 la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios encontró observaciones a la documentación remitida, las mismas que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00012732-O de fecha 30 de marzo del 2021.

**Que** mediante comunicación de fecha 20 de mayo de 2021, la Fiduciaria remite la nueva documentación para ser analizada por la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe técnico-jurídico favorable signado con el número SCVS.INMV.DNNF.2021.133 de fecha 04 de junio de 2021 donde se establece que la compañía **GENERATRUST Administradora de Fondos y Fideicomisos GTSA S.A.** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**", ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la marginación de la Escritura de Reforma Parcial de fecha 23 de febrero de 2021 del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** por cuanto la información remitida por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) y en virtud, que las observaciones del órgano de control han sido superadas, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la anotación al margen de la reforma parcial del 23 de febrero del 2021 en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**".

**Que** conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley de Mercado de Valores, "*la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores no implica la certificación, ni responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita, en su caso.*".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y en el nombramiento provisional constante en la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha junio 30 de 2021.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del Fideicomiso Mercantil denominado "**FIDEICOMISO MALL DEL NORTE**", de la reforma parcial al contrato de constitución del referido fideicomiso



celebrada el 23 de febrero del 2021 ante la abogada Karla Liliana Troncozo Hasing, Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla lo dispuesto en los artículos segundo a cuarto de esta resolución.

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

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que el representante legal de la **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 del texto de esta resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que la Notaria Vigésima Primera del cantón Guayaquil tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la matriz de las escrituras públicas de constitución del fideicomiso de fecha 08 de marzo de 2019; y, de reforma parcial de fecha 23 de febrero de 2021; ,y sienta la razón respectiva.

**CUMPLIDO**, vuelva el expediente.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago a los 2 días del mes **de Julio** del año **de 2021.-**

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

MEMC/MEEM/MCT  
TRAMITES: 24707-0041-21  
RUC: 0993186791001