



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00019121

ING. CARLOS MURILLO CABRERA  
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 los principios catastrales recogidos en los artículos 18, 19 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del Capítulo I, Título IV de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada, respecto de los contratos de los negocios fiduciarios que deben inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, así como de la información que las entidades registradas deben divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna, como son todo hecho o información relevante respecto de ellas, entre estos las reformas a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios, cuando éstos se encuentren inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que con el propósito de garantizar la transparencia del mercado, los participantes deberán registrarse y mantener actualizada la información requerida por la Ley y sus normas complementarias.

Que el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante que pudiese afectar positiva o negativamente su situación jurídica.

Que de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán, entre otros, los negocios fiduciarios de modalidad inmobiliarios. Por consiguiente de las modificaciones contractuales posteriores al contrato constitutivo, corresponde su anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

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 Seguros y Valores, 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 BARANDUA BAY TOWERS**” se constituyó bajo la modalidad de un fideicomiso inmobiliario, mediante escritura pública ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, el 30 de diciembre del 2016, siendo FIDUNEGOCIOS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., su fiduciaria.

Que con escritura pública suscrita ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el 23 de junio del 2017, se formalizó la primera reforma parcial al contrato de fideicomiso.

Que el precitado, fideicomiso se inscribió en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No.2017.G.13.002073 el 23 de agosto del 2017, según resolución aprobatoria No.SCVS.INMV.DNNF.2017.2414 del 18 de julio del 2017.

Que mediante escritura pública celebrada el 28 de mayo del 2019 ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se reformó el contrato del **FIDEICOMISO BARANDUA BAY TOWERS**, que modifica el estatuto de la cláusula segunda numeral DOS.DOS.TRECE. del contrato de constitución, donde a partir de la reforma establece que “*El plazo para cumplir el punto de equilibrio es de un año a partir de la fecha del 30 de diciembre del 2018...*”.

Que mediante comunicación ingresada al Centro de Atención al Usuario el 14 de junio del 2019, la economista María de Lourdes Coronel en su calidad de Vicepresidente Ejecutiva de **FIDUNEGOCIOS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, notificó de la precitada reforma y solicitó su anotación en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que, mediante los Oficios No. SVC-INMV-DNNF-SNF-2019-00043867-O y No. SVC-INMV-DNNF-SNF-2019-00058320-O se notificó a la fiduciaria de observaciones encontradas en la información remitida adjunta a la solicitud, y que fue analizada con los Informes No. SCVS.INMV.DNNF.19.170 y No. SCVS.INMV.DNNF.19.206.

Que con ocasión de la revisión del descargo ingresado a esta Superintendencia el 24 de julio del 2019, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.19.231 concluyente en la pertinencia de la anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO BARANDUA BAY TOWERS**, de la reforma parcial del estatuto del fideicomiso.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 del 7 de Marzo del 2013, la Resolución No. ADM-17-047 de 29 de Mayo del 2017; y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2019-0078 del 02 de Abril del 2019.

#### RESUELVE:

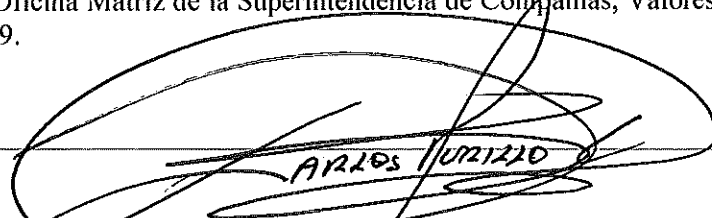
**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO BARANDUA BAY TOWERS**, de la reforma parcial al contrato del fideicomiso mercantil de inversión celebrada el 28 de mayo del 2019 ante la Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.



**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO BARANDUA BAY TOWERS** y sienta la razón respectiva.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, al 02 de octubre de 2019.

  
**ING. CARLOS MURILLO CABRERA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MEMC/AMN/MCT.  
RUC FIDEICOMISO.- 0993008982001

1. The first part of the text discusses the importance of maintaining accurate records of all transactions and activities. It emphasizes that proper record-keeping is essential for ensuring transparency and accountability in financial reporting.

2. The second part of the text focuses on the role of internal controls in preventing fraud and errors. It highlights that a robust system of internal controls is necessary to safeguard assets and ensure the integrity of financial data.

3. The third part of the text addresses the need for regular audits and reviews. It states that periodic audits are crucial for identifying potential weaknesses in the financial system and for ensuring compliance with applicable laws and regulations.

4. The fourth part of the text discusses the importance of maintaining up-to-date financial statements. It notes that accurate and timely financial statements are essential for providing stakeholders with reliable information about the organization's financial health.

5. The fifth part of the text concludes by emphasizing the overall importance of financial management. It states that effective financial management is key to the long-term success and sustainability of any organization.