



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00000509

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 pudiere 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 fideicomisos mercantiles 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

FIDUNEGOCIOS S.A.  
RECEPCIÓN

Quil, 23-01-20

María Susana



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

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 mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil el 30 de diciembre 2016 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Santa Elena el 2 de marzo del 2017.

**Que**, dicho Fideicomiso se encuentra inscrito en el Catastro de Mercado de Valores mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2017.2414 de fecha 18 de julio de 2017, bajo el número de inscripción: 2017.G.13.002073 de fecha 23 de agosto de 2017.

**Que**, mediante comunicación de fecha 26 de diciembre de 2019 signada con No. de Tramite 102678-0041-19 la Compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, remitió un Testimonio de la Escritura de Reforma Parcial del Fideicomiso Baraúnda Bay Towers con la debida anotación al margen en la Escritura de Constitución de la presente Reforma, a la vez que solicita se registre la renovación del punto de equilibrio.

**Que** en el curso de la revisión del presente trámite, la fiduciaria ha aclarado que no se han suscrito: reservas y/o promesas de compraventa con clientes ( terceros)

**Que**, se reforma la Cláusula Segunda en su numeral DOS. DOS. TRECE quedando de la siguiente manera:

*"(...) Es el conjunto de condiciones técnicas, legales, comerciales y financieras necesarias para iniciar la construcción del proyecto inmobiliario, y que por lo tanto viabilice la utilización de los recursos de los promitentes compradores de conformidad con la normativa vigente y lo resuelto por el comité fiduciario. Se considerará que se ha alcanzado el PUNTO DE INICIO O PUNTO DE EQUILIBRIO para efectos de la iniciación de la etapa de construcción cuando se hayan cumplido todo los requisitos técnicos, legales y financieros que defina el COMITÉ FIDUCIARIO. El plazo para cumplir el punto de equilibrio es de un año que corre a partir del treinta de diciembre del dos mil dieciocho, en caso del vencimiento dicho plazo se podrá realizar una renovación para llegar al punto de equilibrio, dicha renovación será de dos años contados desde la presente reforma siempre que al término del primer año contemos con un mínimo de ocho promesas de compra venta y una cartera de precalificación del proyecto emitida por cualquier entidad financiera. Las partes fijan un plazo de seis años que correrá desde enero del dos mil veinte, esto significa que el proyecto se desarrollará en seis años en todas sus etapas hasta el término de la construcción, dicho plazo de seis años podrá ser ampliado si así lo*



*aprueba el Comité Fiduciario y la Constituyente Aportante en caso de no cumplir con las condiciones mencionada, la fiduciaria queda autorizada para proceder a liquidar el fideicomiso (...)*".

**Que** con ocasión de la revisión de la apuntada solicitud, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.2020.014 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, expuesto al encontrarse las partes dentro del plazo legal permitido y establecido para instruir, solicitar y realizar las consecuentes reformas y al haber sido de común acuerdo entre ellas.

**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) la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO BARANDUA BAY TOWERS**".

**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, 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 referido Fideicomiso celebrada el 19 de diciembre del 2019 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** 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.

**FIDUNEGOCIOS S.A.**  
**RECEPCIÓN**

Gquil, 23-01-20.....

*Narciscaresada.*



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

**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, Guayaquil, 16 de enero de 2020

  
ING. CARLOS MURILLO CABRERA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MEEM  
RUC FIDEICOMISO.- 0993008982001