



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00094165

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
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 el numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. A tal respecto, el artículo 19 ibídem precisa que la inscripción 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.

Que en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores *“se inscribirán los fideicomiso mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea*



en el respectivo contrato esta posibilidad..., y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, *“la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario”*.

Que mediante comunicación de fecha 07 de noviembre de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **134040-0041-23** el 08/11/2023, la Economista María de Lourdes Coronel, en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos**, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS FARO DEL PORTO ETAPA 1”**.

Que el fideicomiso mercantil de administración denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS FARO DEL PORTO ETAPA 1”** se constituyó por escritura pública celebrada el 13 de octubre del 2023, ante la Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, con la concurrencia de: i) La compañía PLUSINVESTMENTS S.A., representada por su Gerente General, el Ing. Breston Humberto Ramirez Vanegas, como el “La Constructora o La Constituyente”; ii) El Banco del Pacífico S.A., representado por Ruth Priscila Garaicoa Burgos en su calidad de Apodera Especial, como “Beneficiario Principal o Beneficiario Acreedor”; y, iii) La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representada por su Vicepresidente Ejecutivo, la Econ. María de Lourdes Coronel Zambrano, como “La Administradora o La Fiduciaria”.

Que, en el *numeral Dos.Uno de la Cláusula Segunda del contrato de Fideicomiso*, se indica que, a la fecha la compañía PLUSINVESTMENTS S.A. está desarrollando un proyecto inmobiliario denominado FARO DEL PORTO ETAPA 1, ubicado en el Kilómetro 23 vía Guayaquil –Salinas en la ciudad de Guayaquil.

Que, de acuerdo a la **Cláusula Cuarta**, *el contrato de Fideicomiso* tiene como finalidad la titularidad jurídica, manejo y administración de los dineros, Recursos y Flujos que la Constituyente entregare en este acto y los que entregare en el futuro al Fideicomiso Mercantil, los que ingresen por parte de los promitentes compradores y/ o los compradores o los valores que ingresen por las instituciones financieras que otorguen los créditos para la compraventa de dichas unidades de acuerdo a la instrucción que realizara el Constituyente indicando que dichos valores sean entregados directamente a la cuenta del fideicomiso y los dineros adquiridos por un préstamo otorgado por una institución financiera nacional destinados al desarrollo y construcción del Proyecto Faro del Porto Etapa 1.(...)

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.225 de 24 de noviembre del 2023, donde se establece que la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS FARO DEL PORTO ETAPA 1”**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.



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 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS FARO DEL PORTO ETAPA 1”**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER que se publique el texto 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 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 referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, el 13 de octubre del 2023.

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS Y FLUJOS FARO DEL PORTO ETAPA 1”** y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNÍQUESE. - Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **12 de diciembre de 2023.-**

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

MEMC/MPG
Trámite 134040-0041-23
RUC: 0993386047001