



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00001494

AB. MARIA ELVIRA MALO CORDERO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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 (en adelante "LMV") 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 (en adelante "SCVS"), 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 signada con número de trámite No. 7729-0041-21 de fecha 21 de enero de 2021, la señorita Karina Rodriguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, solicitó la inscripción del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO GRAND BAY"** y adjuntó el primera copia certificada de la escritura de constitución otorgada en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas, el 5 de enero de 2021, ante la Doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Titular Trigésima Novena del Cantón Guayaquil. A dicho acto comparecieron: la compañía MILLENIUM S.A., debidamente representada por la señorita Monica Pilar Cobos León, en calidad de Vicepresidenta; y la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES.

Que el objeto del Fideicomiso de acuerdo a la cláusula sexta es el desarrollo del Proyecto en el Inmueble, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio del Proyecto y de cada una de sus Fases, con el dinero entregado por los Constituyentes y por los Promitentes Compradores, en cumplimiento de las Promesas de Compraventa. Se deja expresa constancia que todos los recursos para el desarrollo del Proyecto deberán ingresar al patrimonio autónomo del Fideicomiso y ser administrados por la Fiduciaria, sin importar la fuente de los mismos, particular que los Constituyentes y Beneficiarios declaran expresamente conocer y aceptar, obligándose a ejecutar todas las acciones pertinentes para el efectivo cumplimiento de esta estipulación, así como para evitar que se produzcan situaciones que impidan o interrumpan tal hecho. De no cumplir con esta obligación, los Constituyentes y Beneficiarios serán solidariamente responsables ante el Fideicomiso, la Fiduciaria, sus representantes, los Promitentes Compradores y terceros, por todos los daños y perjuicios que lleguen a producirse por tal motivo.

Que mediante escritura pública celebrada el 22 de noviembre del 2021, ante el abogado Andrés Patricio Ycaza Mantilla, Notario Suplente Trigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, se reforma el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado **"FIDEICOMISO GRAND BAY"**, se incluye a los señores cónyuges NICOLE SCHMITZ TKOCZ y GUNTHER SCHMITZ como Constituyente B y se prevé la compra del inmueble para el desarrollo del Proyecto.

Que mediante escritura pública celebrada el 1 de diciembre del 2021, ante la doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Trigésima Novena del Cantón Guayaquil, se reforma y codifica integralmente el contrato del Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado **"FIDEICOMISO GRAND BAY"**, en virtud de la incorporación de Constituyentes Adherentes.

Que a través de los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2021.00005632-O del 10 de febrero de 2021, No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00013738-O del 8 de abril de 2021, No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00023378-O del 31 de mayo de 2021, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00000730-O del 5 de enero de 2022, se trasladaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF-2021.034 del 5 de febrero de 2021, No. SCVS.INMV.DNNF-2021-084 del 7 de abril de 2021, No.

SCVS.INMV.DNNF.2021.129 del 31 de mayo de 2021, No. SCVS.INMV.DNNF.2022.005 del 5 de enero de 2022.

Que mediante comunicación del 25 de enero del 2022, ingresada dentro del trámite 7729-0041-21 la fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.048 de fecha 08 de febrero de 2022, donde se establece que la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO GRAND BAY**", ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción 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 inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO GRAND BAY**".

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 la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0280 de fecha 20 de diciembre de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO GRAND BAY**" una vez 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 **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.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante la Notaria Trigésima del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, el 5 de enero del 2021; y, de las reformas del fideicomiso celebradas el 22 de noviembre y 1 de diciembre de 2021; y, sienta las razones respectivas.

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, **25 de febrero de 2022**.

AB. MARIA ELVIRA MALO CORDERO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/ FPR.

Trámites: 7729-0041-21; 116421-0041-21; 119719-0041-21.

RUC: 0993302775001