



## RESOLUCIÓN No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2019-00005727

ING. CARLOS ARTURO 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** 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 de 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 inscripción y cancelación 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 tercer inciso del artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores señala que *“la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en el Catastro Público del Mercado de Valores en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezca esta Ley y las normas de aplicación general que se expidan.”*

**Que** el artículo 2 del Capítulo I, Sección I, del Título XIII del Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: *“los contratos de fideicomisos mercantiles deben redactarse en términos sencillos, de forma tal, que sean de clara comprensión y reflejen con fidelidad y precisión, las condiciones jurídicas y económicas que se deriven del contrato”.*

**Que**, el artículo 5 del Capítulo I, Sección I, del Título XIII del Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera dispone que: *“es responsabilidad de la fiduciaria constatar la existencia física y el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los bienes aportados por el constituyente al fideicomiso mercantil, en virtud del contrato constitutivo. En el caso de bienes muebles, verificará su incorporación al patrimonio autónomo y, en el caso de bienes inmuebles, la inscripción de los contratos en el Registro de la Propiedad.”*

**Que** mediante escritura pública celebrada el 26 de diciembre del 2018 ante el Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décima Séptima del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO BONAVILA”**, administrado por la compañía FIDEVAL Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.





**Que** mediante comunicación ingresada el 7 de enero de 2019, signada con el número de trámite 1233-0041-19, la Señorita Cinthya Victor García, por los derechos que representa de la fiduciaria, en su calidad de Apoderada Especial, presentó la solicitud de inscripción del señalado fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** para la atención y despacho del pedido se han emitido varios informes técnicos: SCVS.INMV.DNNF.19.021, SCVS.INMV.DNNF.19.078, SCVS.INMV.DNNF.19.118 y SCVS.INMV.DNNF.19.173 emitidos en estas fechas: 21 de enero, 25 de marzo, 14 de mayo y 8 de julio del 2019; respectivamente. En dichos informes se ha analizado la procedencia y pertinencia de la solicitud, en conjunto con la documentación exhibida; así como la falta de ésta; en función de los oficios trasladados a la fiduciaria: Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00006338-O del 29 de enero de 2019; en este acto se hizo reparo entre otras observaciones especialmente respecto de que se justifique el deber de la fiduciaria de verificar el aporte y perfeccionamiento de la transferencia de los inmuebles al fideicomiso inmobiliario; lo cual fue ratificado en lo ulterior; esto es, en los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-SNF-2019-00018146-O del 25 de marzo y SCVS-INMV-DNNF-SNF-2019-00030863-O del 16 de mayo de 2019.

**Que** a través de la reforma parcial suscrita el 6 de junio del 2019 ante la Notaria Suplente Décima Séptima del cantón Guayaquil, se cambió la cláusula séptima en su numeral 1 literal a), en la parte que refiere el plazo para el aporte de los tres lotes de terreno sobre los que se desarrollará el proyecto inmobiliario Bonavila. Por este acto, el perfeccionamiento de la transferencia de dominio de los bienes que serían aportados por el único constituyente; esto Islandcorp S.A., se mantiene como un compromiso condicionado a un tiempo estimado por la constituyente; y aceptado por la fiduciaria; para su seguimiento.

**Que** por la reforma parcial ahora celebrada, se deja constancia que el 22 de mayo del 2019 se resolvió autorizar la celebración del presente contrato de reforma al fideicomiso, a efectos de modificar y ampliar el plazo para el aporte de los bienes inmuebles sobre los cuales se desarrollará el proyecto en los términos y condiciones que constan establecidos en las cláusulas que se detallan a continuación. De manera que, la nueva modificación implica una ampliación al tiempo configurado inicialmente para que, dentro de 10 meses contados desde la constitución; para que ocurra, en definitiva, la tradición y perfeccionamiento de los tres lotes de terreno; circunstancia que, por su incidencia y excepcionalidad se ha acompañado de una medida correctiva y de saneamiento que se notifica por cuerda separada a la fiduciaria, como responsable de verificar la existencia física y perfeccionamiento.

**Que** siendo el estado de resolver, el suscrito Intendente Nacional de Mercado de Valores, deja constancia que: **1)** dentro de este procedimiento administrativo se ha brindado las garantías del debido proceso establecidas en el artículo 76 de la Constitución de la República; **2)** acoge las conclusiones del informe signado con el número SCVS.INMV.DNNF.19.173 del 8 de julio de 2019, para disponer la inscripción y marginación de la reforma parcial celebradas, en el Catastro Público de Mercado de Valores del **FIDEICOMISO BONAVILA**.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, y la Resolución signada con el número ADM-2018-00141 del 17 de agosto de 2018.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO BONAVILA**”, una vez que cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

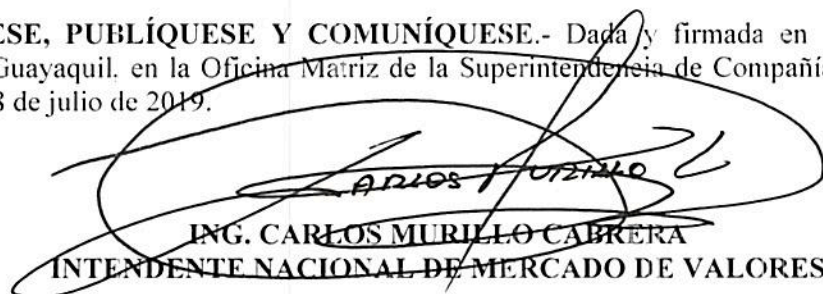


**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** la marginación de la reforma parcial celebrada el 6 de junio del 2019 en el Catastro Público de Mercado de Valores, una vez que cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **FIDEVAL 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 que debe efectuar esta Superintendencia.

**ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER** que la Notaría Décimo Séptima del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de las escrituras públicas de constitución y reforma del “**FIDEICOMISO BONAVILA**”, otorgadas el 26 de diciembre del 2018, y 6 de junio del 2019, y sienta la razón respectiva.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, al 18 de julio de 2019.

  
ING. CARLOS MURILLO CABRERA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MMC/AMN/MCT  
Trámite No. 1233-0041-19  
RUC: 0993149209001

