



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00013469

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,** el Fideicomiso Mercantil Irrevocable denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**” se constituyó por escritura pública celebrada el 07 de febrero del 2024 ante la Abogada Andrea Ugalde Yáñez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil; según la *Cláusula Primera: Comparecientes*; concurren a dicho acto: i) La compañía ECUTECHMED S.A., representada por su Gerente General, el señor Carlos Ernesto Vera Grunauer, como el “Constituyente A”; ii) La compañía CVA CONSULTORA VERA& ASOCIADOS S.A.S., representada por su Gerente, el señor José Francisco Vera González, como el “Constituyente B”; y, iii) La compañía FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles, representada por la señorita Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial, como “La Fiduciaria”.

**Que,** de acuerdo a la Cláusula Sexta del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**” tiene como objeto el desarrollo del Proyecto Inmobiliario sobre los inmuebles aportados, una vez alcanzado el Punto de Equilibrio, con aquellos recursos aportados por los Constituyentes, aquellos recursos provenientes de créditos según lo permitido y contemplado en la normativa vigente en el ámbito de Mercado de Valores, y los recursos provenientes de los contratos de Promesa de Compraventa de acuerdo con las instrucciones del presente contrato.

**Que,** la Cláusula Dos.Quince del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**” determina que el proyecto inmobiliario, consistente en oficinas, locales comerciales, parqueos, entre otros a ser desarrollados sobre el inmueble, de acuerdo con las especificaciones que deberá definir y aprobar la Junta del Fideicomiso. De así aprobarlo la Junta del Fideicomiso, el Proyecto podrá desarrollarse y ejecutará en Fases, cada una de las cuales será definida por la Junta del Fideicomiso. (...)

**Que,** mediante Oficio No. FID.SC.\_10-2024 de fecha 09 de febrero de 2024 ingresada con trámite No. **17325-0041-24**, la señorita Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de **FIDUCIA S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles**, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**”.



**Que**, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00026491-O del 10 de abril de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.035 del 25 de marzo de 2024.

**Que**, mediante comunicación de fecha 26 de abril de 2024, ingresada con trámite No. 17325-0041-24 (29/04/24); 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 favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.077 del 17 de junio del 2024, 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 INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**”, 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 denominado “**FIDEICOMISO INMOBILIARIO AFFARI BUIJO**”, constituido mediante la escritura pública otorgada el 07 de febrero del 2024 ante la Abogada Andrea Ugalde Yáñez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con las publicaciones y anotaciones dispuestas en los artículos segundo, tercero y cuarto de esta resolución.

**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** que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 07 de febrero del 2024



ante la Abogada Andrea Ugalde Yáñez, Notaria Titular Cuadragésima Tercera del Cantón Guayaquil; y, se siente la razón respectiva.

**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, **16 de septiembre de 2024.-**

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

JOS/MPG

Trámite: 17325-0041-24

RUC: 0993388581001