



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00027269

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
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 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los partícipes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del partícipe podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los partícipes del mercado de valores”*.

Que mediante escritura pública otorgada el 20 de septiembre de 2022 ante la Abogada María del Carmen Carvajal Ayala, Notaria Titular Cuarta del cantón Guayaquil, se constituyó el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER”**, acto al cual comparecieron: **i)** La compañía URBEM S.A. legalmente representada por el señor Luis Eduardo Vera Grunauer, parte a la que para efectos del contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE UNO y/o BENEFICIARIO UNO.; **ii)** La compañía ECUTECHMED S.A. legalmente representada por el señor Carlos Ernesto Vera Grunauer, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE DOS y/o BENEFICIARIO DOS.; **iii)** El señor Carlos Adolfo Graetzer Cabrera, por sus propios y personales derechos y por los que representa de la sociedad conyugal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE TRES y/o BENEFICIARIO TRES.; y, **iv)** La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por Karina Luisana Rodríguez Santana en su calidad de Apoderada Especial, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.



Que conforme a la Cláusula Sexta del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER**”, establece que el “*contrato tiene como objeto el desarrollo de cada una de las FASES del PROYECTO INMOBILIARIO sobre los INMUEBLES que se aporten, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, con aquellos recursos aportados por los CONSTITUYENTES, aquellos recursos provenientes 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 PROMESAS DE COMPRAVENTA de acuerdo a las instrucciones del presente contrato*”.

Que mediante comunicación del 27 de septiembre del 2022 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 107840-0041-22, la señora Karina Luisana 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 denominado “**FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER**”.

Que el 24 de noviembre de 2022 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.275 cuyas observaciones fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00021399-O de fecha 13 de abril de 2023.

Que mediante comunicación del 5 de mayo del 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 107840-0041-22, la Abogada Angelica Rosado Cevallos, en su calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, remite descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00021399-O.

Que el 05 de julio de 2023 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.141 cuyas observaciones fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00067351-O de fecha 31 de julio de 2023.

Que mediante comunicación del 18 de agosto del 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 107840-0041-22, la Abogada Angelica Rosado Cevallos, en su calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, informa: “*Con fecha 15 de agosto de 2023, han emitido y suscrito comunicación los señores CONSTITUYENTES / BENEFICIARIOS del FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER, dirigido a FIDUCIA S.A., donde indican que acogiéndose a la Cláusula Vigésima: “Por mutuo acuerdo entre la Fiduciaria y los Beneficiarios en el evento de que aún no se hayan establecido la FECHA DE ARRANQUE de ninguna FASE del PROYECTO”, solicitan e instruyen a FIDUCIA proceder con las tareas de LIQUIDACIÓN del Fideicomiso.*”.

Que mediante escritura pública otorgada el 02 de julio de 2025 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, se celebra la liquidación del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado “**FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER**”, acto al cual comparecieron: La compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, debidamente representada por Karina Luisana Rodriguez Santana en su calidad de Apoderada Especial, parte a la que para efectos del contrato se denomina FIDUCIARIA.

Que mediante comunicación del 08 de julio de 2025 ingresada dentro del trámite No. 84914-0041-25, la señora Karina Luisana Rodriguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, solicitó dar de baja el trámite de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del **FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER**, en consecuencia de que se ha procedido con la liquidación de dicho fideicomiso por imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el contrato constitutivo, debido a que no se configuró el punto de equilibrio, así como no se registró inmuebles, en cumplimiento con el numeral veinte.ocho y veintiuno.cuatro del contrato de constitución.



Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.159 de fecha 19 de agosto de 2025, donde se establece que la FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER”**, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley; por lo tanto, es pertinente dejar sin efecto la solicitud de inscripción del mencionado fideicomiso mercantil 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-2025-0106 de fecha 14 de marzo de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- ACEPTAR el desistimiento presentado por la señora Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, a la solicitud de inscripción del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER”** Catastro Público del Mercado de Valores.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DECLARAR concluido el procedimiento administrativo de inscripción del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO SAMBORONDON TOWN CENTER”** Catastro Público del Mercado de Valores, y, en consecuencia, archívese el expediente.

ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR el contenido de la presente resolución a **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE. - Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 22 de agosto del 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/YMS.
Trámite: 107840-0041-22 / 84914-0041-25
RUC: 0993375572001