

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00027452****WINSTHER ERWINS MIRANDA SALVADOR  
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 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 artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante y que determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos.

**Que**, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1, literal c) del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII de la Codificación, este último dice a la letra: *“1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario”*.

**Que**, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 30 de junio de 2022, ante la abogada Andrea Stephany Chávez Abril, Notaria Titular de la Notaria Décimo Cuarta del cantón Guayaquil se constituyó el **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORTINATO REYES”**. A dicho acto comparecieron: **(i)** la compañía KORTINATO S.A., debidamente representada por el Sr. Juan Pablo Pita Raad, en calidad de Gerente General en calidad de Constituyente A; **(ii)** Los cónyuges Luis Norberto Reyes Portocarrero y Genara Elena Castro Sanz en calidad de Constituyentes B; y, **(iii)** la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, representada por su Apoderada Especial, la señora Karina Luisana Rodríguez Santana, en calidad de Fiduciaria.

**Que** de acuerdo a la *cláusula sexta* del contrato, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORTINATO REYES** tiene por objeto *“el desarrollo sobre los inmuebles del proyecto, una vez alcanzado el punto de equilibrio, con el dinero entregado por los CNSTITUYENTES B y por los PROMITENTES COMPRADORES en cumplimiento de las PROMESAS DE COMPRAVENTA.”*



**Que**, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORTINATO REYES** consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el número 2023.G.13.003651 el 9 de febrero de 2023 con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00000882 de fecha 17 de enero de 2023.

**Que** mediante escritura pública que contiene la reforma parcial al contrato de constitución, celebrada el 21 de febrero del 2024, otorgada ante la Abogada Andrea Stephany Chávez Abril, Notaria Décima Cuarta del cantón Guayaquil, acto al que compareció: **(i)** la compañía Koritano S.A.; **(ii)** los señores cónyuges Luis Norberto Reyes Portocarrero y Genera Elena Castro Sanz, en calidad de Los Beneficiarios, y, **(iii)** la fiduciaria; en dicho acto se reforman: **i)** el numeral DOS.DIECISEIS PROYECTO expresado en la Cláusula Segunda: Significados (...) *Es la construcción de un proyecto inmobiliario que se denominará Santa Cecilia – Torre Ferrara a ser desarrollado sobre el INMUEBLE bajo la declaratoria de propiedad horizontal, de acuerdo con las especificaciones que deberá definir y aprobar la JUNTA DEL FIDEICOMISO.*; y, **ii)** se incorpora la Cláusula Trigésimo Quinta **AUTORIZACIÓN PARA TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES** (...).

**Que** mediante comunicación No. FID.SC.10.2024, de fecha 23 de febrero de 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **24721-0041-24** el 28 de febrero de 2024, la señora Karina Luisana Rodríguez, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, solicitó la anotación en el Catastro Público de Mercado de Valores de la reforma parcial al contrato de constitución del fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORTINATO REYES”**.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2025.162 del 22 de agosto del 2025, 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 KORTINATO REYES”**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la anotación al margen de la reforma parcial 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-DNATH-2025-0344 de fecha 26 de agosto de 2025.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la **marginación** en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO KORTINATO REYES”**, otorgada mediante escritura pública del 21 de febrero del 2024, otorgada ante la Abogada Andrea Stephany Chávez



Abril, Notaria Décima Cuarta del cantón Guayaquil, 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 **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 ante la abogada Andrea Stephany Chávez Abril, Notaria Titular de la Notaria Décimo Cuarta del Cantón Guayaquil, el 30 de junio de 2022.

**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 INMOBILIARIO KORTINATO REYES**” 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, **Guayaquil, 27 de agosto de 2025.-**

**WINSTHER ERWINS MIRANDA SALVADOR  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)**

MVCT/YMS  
Trámite: 24721-0041-24  
RUC: 0993373341001