

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00028151

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 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, mediante escritura pública celebrada el 16 de diciembre del 2024 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”**.

Que, en el objeto del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”** descrito en la cláusula sexta del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El objeto del presente FIDEICOMISO es el desarrollo del PROYECTO en el INMUEBLE que se aportará en el futuro, con el dinero entregado por la CONSTITUYENTE y una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO del PROYECTO, con el dinero entregado 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 estos, particular que la CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA declaran expresamente conocer y aceptar obligándose a ejecutar todas las acciones permanentes 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, la CONSTITUYENTE será solidariamente responsable 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 comunicación ingresada con trámite No. 152822-0041-24 el 18 de diciembre del 2024, suscrita por la ingeniera Karina 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 del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”**.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS-INMV-DNNF-2025-038 de fecha 25 de febrero del 2025, de donde resultaron novedades que se notificaron a la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES**, en su calidad de representante legal del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”**, mediante el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00020295-O del 17 de marzo de 2025; más adelante mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00051153-O del 02 de junio de 2025, se notificó una novedad a la fiduciaria.

Que, la compañía **FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES** en su calidad de representante legal del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”** remitió comunicaciones en las fechas: 07 de abril del 2025, 23 de junio del 2025, y 04 de julio del 2025, todas ingresadas con

trámite No. 152822-0041-24, con las que, además se solventaron las observaciones notificadas.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS-INMV-DNNF-2025-150 suscrito en la fecha 02 de septiembre del 2025, donde se recomienda la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO”**.

Es así que, en ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley y mediante la Resolución No. SCVS-INAF- DNATH-2025-0106 de fecha 14 de marzo de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO HORIZONTE DORADO**, constituido mediante escritura pública otorgada el 16 de diciembre del 2024 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil.

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 al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 16 de diciembre del 2024 ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil; y, se sienta 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, el 10 de septiembre de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MCT
Trámite No. 152822-0041-24
RUC: 0993395654001