

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00028155

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 el fideicomiso mercantil de inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES SUNSET”** se constituyó por escritura pública celebrada el 14 de diciembre de 2023, ante la Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Titular Quincuagésima Segunda

del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: a. La compañía INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Juan Xavier Sánchez Urquizo, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO; y b. 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 de acuerdo a la *cláusula sexta* del contrato, establece que el presente Fideicomiso tiene como objeto el desarrollo un PROYECTO INMOBILIARIO sobre los INMUEBLES aportados, 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 de fecha 3 de enero de 2024 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 617-0041-24, la señora Karina Luisana Rodríguez Santana, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES (en adelante Fiduciaria), solicita la inscripción del Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES SUNSET"**.

Que en la fecha 23 de abril de 2024 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.051, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00030293-O de fecha 26 de abril de 2024.

Que mediante comunicación de fecha 7 de mayo de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario, signada con número de trámite 617-0041-24, la señora Angelica Rosado Cevallos en calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, presenta los descargos de las observaciones expuestas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00030293-O.

Que mediante fecha 26 de septiembre de 2024 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.108, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00122245-O de fecha 24 de octubre de 2024.

Que mediante comunicación de fecha 13 de noviembre de 2024 ingresada en el Centro de Atención al Usuario, signada con número de trámite 617-0041-24, la señora Angelica Rosado Cevallos en calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, remite descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00122245-O.

Que mediante fecha 3 de febrero de 2025 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.025, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00013466-O de fecha 18 de febrero de 2025.

Que mediante comunicación de fecha 28 de febrero de 2025 ingresada en el Centro de Atención al Usuario, signada con número de trámite 617-0041-24, la señora Angelica Rosado Cevallos en calidad de Procuradora Judicial de la compañía FIDUCIA S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS MERCANTILES, remite descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00013466-O.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.142 suscrito el 02 de septiembre 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 TORRES SUNSET”**, 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-INAFA-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 mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO TORRES SUNSET”**, 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 Doctora Luisa Elizabeth López Obando, Notaria Titular Quincuagésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 14 de diciembre de 2023.

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 TORRES SUNSET”** 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, 10 de septiembre de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/YMS
Trámite: 617-0041-24
RUC: 0993387598001