



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00001245

**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** mediante comunicación de fecha 06 de octubre de 2022 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **113310-0041-22** el 11/10/2022, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO CASA BLANCA”**.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 16 de septiembre del 2022, ante Abogada Olga Baldeon Martinez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se celebraron tres actos: i) Restitución por liquidación parcial del FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA; ii) Constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA**; y, iii) Cesión de Derechos Fiduciarios de Constituyente bajo condición resolutoria. Al acto de constitución concurrieron: i) La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor José Miguel Baduy Echeverría, como el “Constituyente Aportante y/o Beneficiario Uno”; ii) La compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Ottón Fernando Wong Lama, como el “Constituyente Promotor y/o Beneficiario Dos”; y, iii) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como “La Fiduciaria”.

**Que** de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO CASA BLANCA”** tiene por objeto la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE, con el dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTES y por los BENEFICIARIOS, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros; los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES; y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.

**Que** mediante escritura pública del 14 de diciembre de 2022, ante la Abogada Olga Baldeon Martinez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se celebraron dos actos: i) Contrato de Adhesión y Aporte Adicional que realiza la compañía Negocios CARALEC S.A.; y la Reforma Parcial al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Irrevocable denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA**.



**Que** a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00067520-O del 18 de noviembre de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00013775-O de fecha 07 de marzo de 2023, Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00054613-O de fecha 05 de julio de 2023 y Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00107759-O de fecha 08 de noviembre de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.287 de fecha 28 de diciembre de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2023.125 de fecha 20 de junio de 2023 y No. SCVS.INMV.DNNF.2023.179 de fecha 23 de agosto de 2023.

**Que** mediante comunicaciones de fecha 08 de diciembre de 2022, 28 de marzo de 2023, 02 de agosto de 2023 y 28 de noviembre de 2023, ingresadas con trámite No. 113310-0041-22; 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.2024.001 de 02 de enero del 2024, donde se establece que la compañía **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA”**, 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 MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA”**, constituido mediante la escritura pública otorgada el 16 de septiembre del 2022, ante Abogada Olga Baldeon Martinez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en 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 **ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.** 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 16 de septiembre del 2022, ante Abogada Olga Baldeon Martinez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil; y, en la escritura pública de Reforma Parcial celebrada el 16 de septiembre del 2022, ante Abogada Olga Baldeon Martinez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil; y, se sienten las razones respectivas.

**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, **12 de enero de 2024.-**

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

JAOS/MPG

Trámite: 113310-0041-22; 144433-0041-22

RUC: 0993375360001