

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00027271

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, 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 el 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 inscripción y la cancelación 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 inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO KOEN PLAZA MANTA”**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 15 de abril del 2025 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil. A dicho acto comparecieron: **1)** La compañía BC DESARROLLADORES INMOBILIARIOS S.A.S., legalmente representada por su Gerente General, el señor Hugo Giovanni Vargas Yerovi, como “Constituyente Uno” y/o “Beneficiario Uno; **2)** La compañía SOCIEDAD INMOBILIARIA MARINA INMOBILIARIAMARINA S.A., legalmente representada



por su Gerente General, la compañía INMOMANAGER S.A.S., quien a su vez está representada por su Presidente, la señora Maria del Carmen Villamar Cedeño, como "Constituyente Dos", y/o "Constituyente Aportante; **3)** La compañía TÉCNICA Y COMERCIO DE LA PESCA C.A. TECOPECA, legalmente representada por sus Presidente, el señor Ricardo Javier Herrera Miranda, como "Beneficiario Dos"; **4)** La señora MONSERRAT BENEDITO BENET, como "Constituyente Tres" y/o "Beneficiario Tres"; **5)** El señor GONZALO FERNANDO VORBECK ARAUJO, como "Constituyente Cuatro" y/o "Beneficiario Cuatro"; y, **6)** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como la "FIDUCIARIA".

Que conforme lo estipulado en la cláusula séptima del contrato constitutivo del Fideicomiso, el objeto y finalidad del presente FIDEICOMISO *"es la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE, con el dinero o recursos aportados por los CONSTITUYENTES, 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 este contrato"*.

Que, mediante comunicación de fecha 01 de mayo del 2025, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 51500-0041-25 del 01/05/25, el abogado Rafael Sandoval Vela, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO KOEN PLAZA MANTA"**.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00044647-O del 27 de mayo de 2025, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.094 del 22 de mayo de 2025.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00072938-O del 23 de junio de 2025, se concedió prorroga de 15 días termino solicitada por la fiduciaria para la presentación de los descargos y documentación requerida a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00044647-O del 27 de mayo de 2025, en atención a la comunicación de fecha 10 de junio de 2025.

Que, mediante comunicación de fecha 10 de julio del 2025, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 51500-0041-25 del 14/07/25, la Fiduciaria presento los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00044647-O del 27 de mayo de 2025 y remitió la documentación solicitada.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.161 del 21 de agosto del 2025, 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 INMOBILIARIO KOEN PLAZA MANTA"**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación 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-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 denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO KOEN PLAZA MANTA"**, 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 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 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, el 15 de abril del 2025; y, 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, 22 de agosto de 2025.

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/FPR.
Trámite: 51500-0041-25
RUC: 0993398472001