

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00085563

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 Inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CITY PARK** se constituyó por escritura pública celebrada el 8 de enero del 2024 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil. A dicho acto comparecen: i) La compañía URBASAN S.A.S., debidamente representada por el señor Ricardo Sánchez Vascones en su calidad de Gerente General, como la "Constituyente Aportante" y/o "Beneficiaria del Excedente"; ii) La compañía AGORAINC S.A., debidamente representada por su Gerente General el señor Fabian Cedeño Crespín, como "Constituyente Promotor" y/o "Promotor"; iii) La compañía STARK INDUSTRIES S.A.S, legalmente representada por su Gerente General, el señor Guillermo Andrés Jouvin Arosemena, como el "Beneficiario Uno"; iv) La compañía VIGERANO S.A., debidamente representada por su Presidente, el señor Guillermo Andrés Jouvin Arosemena, como el "Beneficiario Dos"; v) El señor Fabián Roberto Cedeño Crespín, como "Beneficiario Tres; vi) El señor Walter Wilfrido Cedeño Gracia quien comparece a través de su apoderado especial señor Fabian Roberto Cedeño Crespín, como "Beneficiario Cuatro"; y, vii) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como "FIDUCIARIA"

Que, de acuerdo a la *Cláusula Séptima del contrato de constitución*, el **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CITY PARK** tiene como objeto *"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 del 22 de enero del 2024 ingresada con trámite No. 8562-0041-24, el Abogado Rafael Sandoval Vela, MBA, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CITY PARK**.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00027052-O de fecha 11 de abril de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones derivadas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.041 de fecha 11 de abril de 2024.

Que, mediante comunicación de fecha 18 de septiembre de 2025, ingresada con trámite No. 8562-0041-24; el Abogado Rafael Sandoval Vela, MBA, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., da respuesta al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00027052-O de fecha 11 de abril de 2024 y adjunto los requerimientos de información solicitados.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.221 del 7 de noviembre 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 MERCANTIL AGORA CITY PARK"**, 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-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 denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CITY PARK"**, constituido mediante la escritura pública otorgada el 8 de enero de 2024 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con las publicaciones y anotaciones dispuestas en los 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.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 8 de enero de 2024 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil; y, se siente 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, 30 de diciembre de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/FPR
Trámite: 8562-0041-24
RUC: 0993387867001