

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00029629

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 Administración de Flujos denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL PLADEL PARK** se constituyó por escritura pública celebrada el 10 de julio del 2024 ante la Doctora Ruth Ortega Ortiz, Notaria Décimo Segunda del cantón Cuenca; concurren a dicho acto: i) La compañía PLADEL PARK S.A.S., representada por su Gerente General, el señor Pedro Agustín Mora Vintimilla, como “Constituyente”; ii) Banco Pichincha C.A., representado por Inés Catalina Vintimilla Ruilova, en su calidad de Apodera Especial, como “El Acreedor”, “Acreedor Beneficiario”; y, iii) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Apoderada Especial, la señora María Gabriela Argudo Jauregui, como “La Fiduciaria”.

Que, de acuerdo a la Cláusula Duodécima del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO MERCANTIL PLADEL PARK**” tiene por objeto recibir en propiedad los Flujos que conformarán los bienes patrimonio del Fideicomiso, con la finalidad de que la Fiduciaria en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones puntuales estipuladas más adelante para: a) Realizar por cuenta de la compañía PLADEL PARK S.A.S. los pagos correspondientes al Acreedor producto de las Obligaciones adquiridas o por contraer (...)

Que, mediante comunicación de fecha de fecha 19 de julio de 2024 ingresada con trámite No. 88517-0041-24, la Ing. María Fernanda Argotty, en su calidad de Apoderada Especial de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL PLADEL PARK**”.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00122247-O de fecha 24 de octubre de 2024 y Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00085390-O de fecha 11 de julio de 2025, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.102 de fecha 28 de agosto de 2024.

Que, mediante comunicación de fecha 28 de julio de 2025, ingresada con trámite No. 88517-0041-24; 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.2025.187 del 23 de septiembre 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 PLADEL 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-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 denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL PLADEL PARK**” constituido mediante la escritura pública otorgada el 10 de julio del 2024 ante la Doctora Ruth Ortega Ortiz, Notaria Décimo Segunda del cantón Cuenca, 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.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada 10 de julio del 2024 ante la Doctora Ruth Ortega Ortiz, Notaria Décimo Segunda del cantón Cuenca; 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, 14 de octubre de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEM/MPG
Trámite: 88517-0041-24
RUC: 0993392102001