

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00018159

ING. CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
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 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *"tratándose de los partícipes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione a los participantes del mercado de valores"*.

Que mediante escritura pública de fecha 3 de abril de 2012 suscrita ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Renato Esteves Sañudo se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE PROPIETARIO-BENEFICIARIO; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar LA FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública de fecha 8 de octubre de 2012 suscrita ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Renato Esteves Sañudo se realizó la reforma parcial al Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública de fecha 4 de julio de 2013 suscrita ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Renato Esteves Sañudo se realizó la reforma integral, aporte y codificación del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE PROPIETARIO-BENEFICIARIO; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar LA FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública de fecha 30 de septiembre de 2013 suscrita ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, Ab. Renato Esteves Sañudo se realizó la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y

Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública de fecha 6 de enero de 2014 suscrita ante Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez se realizó la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública de fecha 1 de abril de 2014 suscrita ante Notaria Vigésima Novena del Cantón Guayaquil, Ab. Janina Peña Bravo se realizó la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil de Tenencia y Administración y Gestión Inmobiliaria denominado "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.

Que mediante escritura pública suscrita el 24 de junio de 2016, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó la Reforma Integral del "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", en el cual deja de ser un Fideicomiso Inmobiliario y para a ser un Fideicomiso de Tenencia, denominado "FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal,

parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar EL FIDEICOMISO Y/LA FIDUCIARIA.

Que mediante Escritura Pública suscrita el 5 de septiembre de 2016, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó la aclaración y rectificación a la escritura pública de Reforma Integral del "FIDEICOMISO URBANIZACIÓN SANTA TERESA", en el cual deja de ser un Fideicomiso Inmobiliario y para a ser un Fideicomiso de Tenencia, denominado "FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA", con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE-BENEFICIARIO; y **(ii)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, debidamente representada por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Presidente Ejecutivo y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar EL FIDEICOMISO Y/LA FIDUCIARIA.

Que de acuerdo a la *cláusula tercera* del contrato de reforma integral, establece en el objeto del contrato, que el Fideicomiso tiene como finalidad, la tenencia, adquisición, venta y administración de bienes inmuebles, que sean adquiridos por instrucción escrita de la parte CONSTITUYENTE-BENEFICIARIA.

Que mediante Escritura Pública suscrita el 6 de julio de 2021, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó la promesa de cesión de derechos fiduciarios futuros en el FIDEICOMISO CASA BLANCA próximo a constituirse, con la intervención de: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar PROMITENTE CEDENTE; **(ii)** La compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A., debidamente representada por el Sr. Roberto Santiago Anda Rojas en su calidad de Presidente y el Sr. Ottón Fernando Wong Lama en calidad de Gerente General, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar LA PROMITENTE CESIONARIA; y, **iii)** El FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA, representado por la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y este a su vez, por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo.

Que de acuerdo a la *cláusula tercera* del contrato, el objeto de la promesa de cesión de derechos fiduciarios futuros en el FIDEICOMISO CASA BLANCA próximo a constituirse, es dejar sentadas las bases de la negociación de los terrenos que pertenecen a FORDEL S.A. (descritos en Anexo 2) y mencionados en el numeral 2.10 (de la Escritura de Promesa de Cesión de Derechos) de fecha 6 de julio de 2021, y los que pertenecen al FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA y que serán restituidos por FORDEL S.A. para que esta los aporte al FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA y ceda los derechos a título oneroso de

acuerdo con los pago acordados con la compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A.

Que, el “FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA” consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No 2022.G.13.003369 del 25 de febrero de 2022, con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00010984 del 14 de diciembre de 2021.

Que mediante Escritura Pública suscrita el 16 de septiembre de 2022, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se realizó los siguientes actos: **1)** Restitución por liquidación parcial del FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA¹; **2)** Constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA²; y, **3)** Cesión de Derechos Fiduciarios de constituyente bajo condición resolutoria que celebra la compañía FORDEL S.A. a favor de la compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A.³

Que mediante comunicación de fecha 25 de octubre de 2022, ingresada al Centro de Atención al Usuario con trámite No. 11958-0041-22, la economista María de Lourdes Coronel, en su calidad de Representante Legal y Vicepresidenta Ejecutiva de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, solicitó la cancelación de inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del “FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA”, por no estar vinculado ni indirecta ni directamente a un desarrollo inmobiliario y tampoco tener por objeto dicho desarrollo, toda vez que, al haberse realizado la restitución de los predios a la compañía FORDEL S.A. y este los aportó al FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA, es este el que tiene el desarrollo inmobiliario

Que del inventario efectuado a los trámites rezagados de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, reasignados por la funcionaria María Elena Espinel Mawyin el 19 de enero de 2026, consta este trámite que corresponde a la solicitud de

¹ Comparecen: **(i)** La compañía FORDEL S.A., legalmente representada por el señor Ingeniero José Miguel Baduy Echeverría, en calidad de Gerente General y Representante Legal, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar la PARTE CONSTITUYENTE – BENEFICIARIA; y, **(ii)** El FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA, representado por la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS y este a su vez, por la Economista María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Vicepresidente Ejecutivo, a quien se le denominará como el FIDEICOMISO y/o LA FIDUCIARIA.

² Comparecen: **(i)** La compañía FORDEL S.A., representada por su Gerente General, Sr. JOSE MIGUEL BADUY ECHEVERRIA, a la cual se la denominará la “CONSTITUYENTE APORTANTE” y/o “BENEFICIARIO UNO”; **(ii)** La compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A., representada por su Gerente General, Sr. OTTÓN FERNANDO WONG LAMA, a la cual se la denominará la “CONSTITUYENTE PROMOTOR” y/o “BENEFICIARIO UNO”; y, **(iii)** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., fiduciaria del FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA, representado por el Ab. RAFAEL SANDOVAL VELA, en calidad de Gerente General.

³ Comparecen: **(i)** La compañía FORDEL S.A., representada por su Gerente General, Sr. JOSE MIGUEL BADUY ECHEVERRIA, a la cual se la denominará la “CONSTITUYENTE APORTANTE” y/o “CEDENTE”; **(ii)** La compañía PROMOTORA CASA BLANCA CABLAN S.A., representada por su Gerente General, Sr. OTTÓN FERNANDO WONG LAMA, a la cual se la denominará la “CESIONARIO”; y, **(iii)** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., fiduciaria del FIDEICOMISO MERCANTIL INTEGRAL INMOBILIARIO CASA BLANCA, representado por el Ab. RAFAEL SANDOVAL VELA, en calidad de Gerente General.

cancelación en el Catastro Público de Mercado de Valores del Fideicomiso Mercantil denominado "FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA", ingresada por la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS con trámite 119584-0041-22 con fecha 25 de octubre del 2022.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00098184-O de fecha 09 de junio de 2026, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2026-092, de fecha 9 de junio de 2026.

Que mediante comunicación de fecha 17 de junio del 2026, la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, presenta los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00098184-O de fecha 09 de junio de 2026.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00110913-O de fecha 3 de julio de 2026, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2026-109 de fecha 3 de julio de 2026.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. **SCVS.INMV.DNNF.2026.178 del 21 de agosto del 2026**, donde se establece que la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA", ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de 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-2025-0598 de fecha 31 de diciembre de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA**", una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER que se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente, y remita comunicación en la que indique haber efectuado la publicación en su página web con el señalamiento del respectivo enlace o link a la Dirección Nacional de Autorización y Registro, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del Fideicomiso Mercantil denominado **"FIDEICOMISO DE TENENCIA SANTA TERESA"**, celebrada ante el Ab. Renato Esteves Sañudo, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil, el 3 de abril de 2012, y la razón marginal de la Resolución deberá ser remitida a la Dirección Nacional de Autorización y Registro en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

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, el 21 de agosto de 2026.

ING. CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

VAPA/RJPR
Trámite: 119584-0041-22