

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00027039

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 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 el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER”**, se constituyó mediante escritura pública otorgada el 22 de octubre del 2024 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil. A dicho acto comparecieron: **1)** Los cónyuges Antonio Javier Quintana Moreno y Gisella Lucía Mera Menéndez, como **“CONSTITUYENTES”** y/o **“BENEFICIARIOS”**; y, **2)** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como la **“LA FIDUCIARIA”**.

Que conforme lo estipulado en la cláusula séptima del contrato constitutivo del Fideicomiso, el objeto 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 escritura pública celebrada el 26 de junio del 2025, ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se dio la rectificación al contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER, donde se rectifica el numeral CINCO.UNO. de la Cláusula Segunda: Glosario de Términos.-, quedando el numeral de esta cláusula de la siguiente forma: **"CINCO.UNO.- Los CONSTITUYENTES transfieren en el presente acto el siguiente inmueble: Lote ocho— uno de la manzana cuarenta y nueve, ubicado en la Lotización Fincas de Casagrande, parroquia satélite La Aurora, cantón Daule, Provincia del Guayas. Cuyos linderos y superficies son las siguientes: NORTE: Calle pública con treinta metros; SUR: Lote ocho-do de la manzana cuarenta y nueve con veintiocho punto ochenta y un metros; ESTE: Lotes nueve de la manzana cuarenta y nueve con cuarenta y tres punto setenta y ocho metros; OESTE: Lote siete – uno de la manzana cuarenta y nueve con cuarenta y cuatro punto diecisiete metros. SUPERFICIE: MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON OCHENTA Y NUEVE DECIMETROS CUADRADOS (1.294,89 m2). (...).** **AVALÚO COMERCIAL:** El inmueble será registrado contablemente al valor de QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL CIENTO SETENTA Y CUATRO con 95/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 589.174,95) de conformidad al avalúo pericial que es entregado en acto separado a la FIDUCIARIA".

Que, mediante comunicación de fecha 19 de noviembre del 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 140148-0041-24, 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 denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL VANGUARD TOWER"**.

Que, a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00134807-O del 04 de diciembre de 2024, y No. SCVS-INMV-2025-00071207-O del 19 de junio de 2025 se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2024.175 del 03 de diciembre de 2024 y No. SCVS.IMV.DNNF.2025.005 del 13 de enero de 2025.

Que, mediante comunicación de fecha 10 de julio del 2025, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. 140148-0041-24, la Fiduciaria presentó los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-2025-00071207-O del 19 de junio de 2025, remitiendo la documentación solicitada.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.154 del 15 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 MERCANTIL VANGUARD TOWER"**, 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-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 VANGUARD TOWER”**, 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 22 de octubre del 2024; y, 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, 18 de agosto de 2025.

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/FPR.
Trámite: 140148-0041-24
RUC: 0993394347001