



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00029627

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 inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”** se constituyó por escritura pública celebrada el 19 de mayo de 2023, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notaría Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: la compañía FARE S.A.S legalmente representada por el señor Diego Esteban Puente Garrido, parte a la que para efectos del presente contrato se



podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE y/o BENEFICIARIA.; b. La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., debidamente representado por el Abogado Rafael Sandoval Vela en su calidad de Gerente General, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar FIDUCIARIA.

Que de acuerdo a la *cláusula séptima* del contrato, establece que *“el objeto de este FIDEICOMISO es la ejecución del PROYECTO en el PREDIO, con los bienes y dinero y/o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, según los términos y condiciones contemplados en la cláusula quinta de este contrato, los recibos de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.”*

Que mediante comunicación de fecha 16 de junio de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. 70711-0041-23 el 19 de junio de 2023, el señor Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de modalidad inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”**.

Que mediante fecha 29 de septiembre de 2023 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.200, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00109936-O de fecha 16 de noviembre de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 28 de noviembre de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 29 del mismo mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, la Ing. María Fernanda Argotty, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., proporciona Testimonio de la Escritura Pública de Aporte de Inmueble que otorga la compañía FARE S.A.S. a favor del FIDEICOMISO MERCANTIL NADUR, celebrada el 16 de noviembre de 2023, ante el Notario Quincuagésimo Quinto Ab. Margo Ángel Ottati.

Que mediante comunicación de fecha 6 de diciembre de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 8 del mismo mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita prórroga para el envío de la documentación requerida.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00003029-O de fecha 12 de enero de 2024 se concede la prórroga de 10 días, contados a partir de la notificación del presente Oficio.

Que mediante comunicación de fecha 26 de enero de 2024 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 8 del mismo mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, la Ing. María Fernanda Argotty, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., procede a remitir la contestación al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00109936-O de fecha 16 de noviembre de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 11 de marzo de 2024 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 12 del mismo mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., remite Testimonio de la Escritura Pública de Reforma Parcial al contrato del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR, celebrada el 04 de marzo de 2024, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notaria Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil.



Que en la fecha 14 de Mayo de 2024 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.064, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00110547-O de fecha 19 de septiembre de 2024.

Que mediante comunicación de fecha 4 de octubre de 2024 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el mismo día, mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., remite descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00110547-O.

Que en la fecha 18 de diciembre de 2024 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.196, del cual se desprenden las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003307-O de fecha 16 de enero de 2025.

Que mediante comunicación de fecha 7 de febrero de 2025 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el mismo día, mes y año, signada con número de trámite 70711-0041-23, la Ing. María Fernanda Argotti, en su calidad de Apoderada Especial de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., remite descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003307-O.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.121 de 05 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 INMOBILIARIO NADUR”**, 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 inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”**, celebrada el 19 de mayo de 2023, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil; una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”**, celebrada el 04 de marzo de 2024, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la escritura de aporte del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”**, celebrada el 16 de noviembre de 2023, ante el Notario Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, Ab. Margo Ángelo Ottati, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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



ARTÍCULO QUINTO.- 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 SEXTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 19 de mayo de 2023.

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO NADUR”** y siente razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

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 ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MVCT/YMS
Trámite: 70711-0041-23
RUC: 0993382292001