

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00030123

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 Integral Irrevocable denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL ACQUA GARDENS UNO** se constituyó por escritura pública celebrada el **30 de enero del 2023**, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décimo Séptima del Cantón Guayaquil; concurren a dicho acto: i) El FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP representado por su Fiduciaria la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. y ésta a su vez representada por su Gerente General el Abogado Rafael Sandoval Vela, como el “Constituyente Aportante”; ii) La compañía SKYCORPSA S.A., representada por su Gerente General, el señor Morice Estefano Dassum Aivas, como el “Constituyente Promotor Uno y/o Beneficiario Uno”; iii) La compañía INFINCORPHOLDING S.A., representada por su Gerente General, el señor Mauricio Raúl Ayala Salcedo, como el “Constituyente Promotor Dos y/o Beneficiario Dos”; iv) La compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., representada conjuntamente por el señor Felipe Berna Ángel en su calidad de Gerente General y por CONSOSRCIO NOBIS S.A. en su calidad de Presidente representada por los señores José Antonio Ponce Saa y David Darquea Schettini como Vicepresidente ejecutivo y Director Financiero respectivamente; como el “Constituyente Promotor Tres y/o Beneficiario Tres”; y, v) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como “La Fiduciaria”.

Que, mediante comunicación de fecha 13 de febrero de 2023 ingresada con trámite No. 17169-0041-23, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de 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 ACQUA GARDENS UNO”**.

Que, el 07 de mayo de 2024 se celebró ante el Abogado Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma Parcial al contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno; en la citada reforma se determina que la primera fase del Proyecto Inmobiliario denominado “ACQUA GARDENS”, corresponderá únicamente al edificio de apartamentos, se excluye del objeto e instrucciones del Fideicomiso el desarrollo inmobiliario que corresponde al edificio de oficinas y se actualiza el Anexo Uno mediante el cual se identifica el lote que será aportado al Fideicomiso.

Que, el 24 de marzo de 2025 se celebró ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, la escritura pública de *“Actualización de actos registrales que otorga Fideicomiso Mercantil Argentinacorp, División y Fraccionamiento que otorga el Fideicomiso Mercantil Argentinacorp, Aporte Fideicomiso Mercantil que otorga Fideicomiso Mercantil Argentinacorp a favor del Fideicomiso Mercantil Acqua Gardens Uno y Aporte a Fideicomiso Mercantil que otorga el Fideicomiso Mercantil Argentinacorp a favor del Fideicomiso Mercantil Acqua Shops”*. Mediante el citado acto se realiza el aporte al patrimonio autónomo del Fideicomiso Mercantil Aqua Gardens Uno, bien inmueble identificado con el código catastral número 061-0059-001-01-0-0-1, área y superficie total de 12.249,14 m².



Que, el 23 de abril de 2025 se celebró ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, la escritura pública de Reforma Parcial al contrato constitutivo del Fideicomiso Mercantil ACQUA Gardens Uno; en la mencionada reforma se incluyen las torres ACQUA DOS, ACQUA TRES Y ACQUA O2, los cuales corresponden a dos torres de departamentos y una torre de oficinas respectivamente, adicional a la torre de departamentos ACQUA UNO que ya constan en el contrato; entre otras cláusulas se modifica el objeto y Anexo Uno adjunto al contrato de constitución del Fideicomiso.

Que, de acuerdo a la Cláusula Séptima reformada el 23 de abril de 2025, el **FIDEICOMISO MERCANTIL ACQUA GARDENS UNO** tiene como objeto *“La ejecución del PROYECTO, consistente en tres torres residenciales ACQUA 1, ACQUA 2 Y ACQUA 3, y una torre de oficinas ACQUA 2, sobre el terreno que será aportado por el Constituyente Aportante y los recursos dinerarios que serán aportados por los Constituyentes Promotores, con los recursos dinerarios provenientes de préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los Promitentes Compradores y/o compradores y además todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato”*.

Que, a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2023-000169885-O de fecha 22 de marzo de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00070219-O de fecha 03 de agosto de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00109904-O de fecha 16 de noviembre de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00102172-O de fecha 19 de agosto de 2025; se notificó a la Fiduciaria las observaciones derivadas de los Informes No. SCVS.INMV.DNNF.2023.047 de fecha 13 de marzo de 2023, No. SCVS.INMV.DNNF.2023.157 de fecha 26 de julio de 2023, No. SCVS.INMV.DNNF.2023.197 de fecha 27 de septiembre de 2023, y No. SCVS.INMV.DNNF.2025.143 de fecha 19 de agosto 2025.

Que, mediante comunicaciones de fecha 13 de abril de 2023, 01 de septiembre de 2023, 28 de diciembre de 2023, y 01 de septiembre de 2025; ingresadas con trámite No. 17169-0041-23; 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.2025.207 del 16 de octubre 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 ACQUA GARDENS UNO”**, 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 ACQUA GARDENS UNO”**, constituido mediante la escritura pública otorgada el **30 de enero del 2023**, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décimo Séptima 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.

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 30 de enero del 2023, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Décimo Séptima del Cantón Guayaquil; y, en la Escritura Pública de fecha 23 de abril de 2025 suscrita ante la Notaria titular Sexta del Cantón Guayaquil Ab. Olga Baldeón Martínez se sienta 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, 23 de octubre de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEM/MPG
Trámite: 17169-0041-23
RUC: 0993379519001