

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00003534

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), 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 denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY”** se constituyó por escritura pública celebrada el 13 de septiembre de 2023, ante la Ab. Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: a. TERRARIUM S.A. legalmente representada por su Apoderada

Especial la señora Olga Isabel Vintimilla Siguenza, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE y/o BENEFICIARIO; b. La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., debidamente representada por la Abogada Silvana Ronquillo Delgado en su calidad de Apoderada Especial, 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 del presente Fideicomiso, es la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE, con el dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, 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 2 de octubre de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **118240-0041-23**, el 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 OLIVA BAY”**.

Que mediante fecha 5 de enero de 2024 se emitió el INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2024.002. En base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2024-0433 y Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2024-0434 de fecha 25 de octubre de 2024, donde se dispone el encargo de funciones de INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES SCVS y DIRECTORA NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SCVS, se procede con la actualización al INFORME TÉCNICO No. SCVS.INMV.DNNF.2025-064 de fecha 3 de abril de 2025 y se notifica las observaciones mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00026185-O de fecha 3 de abril de 2025.

Que mediante comunicación de fecha 24 de abril de 2025 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 24 de abril del 2025, signada con número de trámite 118240-0041-23, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., presenta los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00026185-O.

Que mediante fecha 3 de septiembre de 2025 se elaboró el INFORME No. SCVS.INMV.DNNF. 2025.173, del cual se extrajeron las observaciones a la Fiduciaria, que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00108558-O de fecha 04 de septiembre de 2025.

Que Mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 10 de septiembre del 2025, signada con número de trámite 118240-0041-23, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., presenta los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00108558-O.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.051, suscrito el 24 de marzo del 2026, 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 OLIVA BAY”**, 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-2025-0598 de fecha 31 de diciembre de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL OLIVA BAY”**, 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 la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del Cantón Guayaquil, el 13 de septiembre de 2023.

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, **25 de marzo de 2026.-**

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

VAPA/YLMS
Trámite: 118240-0041-23
RUC: 0993385320001