

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00006675

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 INMOBILIARIO ALTAVISTA**" se constituyó por escritura pública celebrada el 29 de agosto de 2022, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notaria Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: **i.** TOTALINVESTMENT S.A.S. legalmente representada por el señor Fernando Luis Idrovo Triviño, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE UNO y/o BENEFICIARIA UNO. **ii.** B&A – OLOMAR S.A. legalmente representada por el señor José Alfredo Ávila Moyano, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE DOS y/o BENEFICIARIA DOS. **iii.** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., debidamente representada 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, conforme lo dispuesto en el numeral 3.12 de la cláusula tercera del contrato de constitución, establece que los inmuebles serán adquiridos por el FIDEICOMISO para el desarrollo del proyecto inmobiliario, a la compañía SOCIEDAD ANONIMA INMOCOMERCIAL Y MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA, conforme los términos y condiciones que sean aprobados por el COMITÉ DEL FIDEICOMISO.

Que de acuerdo a la *cláusula séptima* del contrato, establece que el objeto del presente Fideicomiso, la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE, con el dinero o recursos aportados por las 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 el contrato.

Que mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 16 de septiembre del 2022, signada con número de trámite **104158-0041-22**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. (en adelante Fiduciaria), solicita la inscripción del Fideicomiso denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO ALTAVISTA**".

Que con fecha 24 de octubre de 2022 se elaboró el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.258, del cual se extrajeron las observaciones que fueron notificadas a ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00066809-O de fecha 15 de noviembre de 2022.

Que, mediante Escritura Pública de Promesa de Compraventa, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 2 de diciembre de 2022, en la cual comparece la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, éste último se compromete a comprar el bien inmueble signado con el número 33-1 de la manzana 10 situado en el kilómetro 13 Vía a la Costa, identificado con el código catastral 096-0010-033-1-0-0-1.

Que, mediante Escritura Pública de Promesa de Compraventa, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 5 de diciembre de 2022, en la cual comparece la compañía SOCIEDAD ANÓNIMA INMOCOMERCIAL en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, éste último se compromete a comprar el bien inmueble signado con el número 18 de la manzana 10 situado en la parroquia Urbana Tarqui, identificado con el código catastral 096-0010-018-0-0-0. (Existe un error en la identificación del código catastral, según el Certificado de Avalúos y Registro de Predios Urbanos el código catastral es 096-0010-018-0-0-0-1)

Que, mediante Escritura Pública de Poder Especial, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 1 de diciembre de 2022, en la cual la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA confiere PODER ESPECIAL a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista, para que, hasta que el Fideicomiso sea propietario del inmueble identificado con el código catastral 096-0010-033-1-0-0-1, pueda suscribir escrituras públicas de Promesas de Compraventa y/o Resciliaciones y/o Terminaciones, de las unidades inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario Altavista.

Que, mediante Escritura Pública de Poder Especial, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 1 de diciembre de 2022, en la cual la compañía SOCIEDAD ANÓNIMA INMOCOMERCIAL confiere PODER ESPECIAL a favor del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista, para que, hasta que el Fideicomiso sea propietario del inmueble identificado con el código catastral 096-0010-018-0-0-0-1, pueda suscribir escrituras públicas de Promesas de Compraventa y/o Resciliaciones y/o Terminaciones, de las unidades inmobiliarias del Proyecto Inmobiliario Altavista.

Que mediante comunicación de fecha 6 de diciembre de 2022, ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. presentó los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00066809-O.

Que con fecha 17 de marzo de 2023 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.048 del cual se extraen las observaciones que fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023 00015856-O.

Que mediante Escritura Pública de Resciliación de Promesa de Compraventa, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 6 de abril de 2023, en la cual comparece la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista. A efecto de que no surta efecto ninguna consecuencia jurídica ni efecto legal de ninguna naturaleza, del bien inmueble signado con el número 33-1 de la manzana 10 situado en el kilómetro 13 Vía a la Costa, identificado con el código catastral 096-0010-033-1-0-0-1.

Que, mediante Escritura Pública de Resciliación de Promesa de Compraventa, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 6 de abril de 2023, en la cual comparece la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista. A efecto de que no surta efecto ninguna consecuencia jurídica ni efecto legal de ninguna naturaleza, del bien inmueble signado con el número 18 de la manzana 10 situado en la parroquia Urbana Tarqui, identificado con el código catastral 096-0010-018-0-0-0-1.

Que, mediante Escritura Pública de Revocatoria de Poder Especial, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 6 de abril de 2023, en la cual comparece la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista.

Que, mediante Escritura Pública de Revocatoria de Poder Especial, otorgado por la Ab. Diana Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil, el 6 de abril de 2023, en la cual comparece la compañía MINAS SAN ANTONIO S.A. MISANSA y el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista.

Que mediante comunicación de fecha 10 de abril de 2023, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 12 de abril del 2023, signada con número de trámite 104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023 00015856-O.

Que mediante comunicación de fecha 18 de abril de 2023, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 19 de abril del 2023, signada con número de trámite

104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó alcance al descargo del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023 00015856-O.

Que mediante comunicación de fecha 5 de mayo de 2023, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 6 de mayo del 2023, signada con número de trámite 104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó como alcance al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023 00015856-O, un testimonio original de la Escritura Pública otorgada por el Abogado Andrés Martín García Plaza, Notario Suplente Vigésimo Segundo del Cantón Guayaquil, el 21 de abril de 2023, en la cual consta : **i.** primer acto la Reforma Parcial del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista, y, **ii.** segundo acto el Contrato de Adhesión y Aporte que hacen los cónyuges señores Fernando Luis Idrovo Triviño y Carolina de los Ángeles Peña Hurtado al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista.

Que mediante comunicación de fecha 24 de mayo de 2023, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 30 de mayo del 2023, signada con número de trámite 104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó alcance al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023 00015856-O.

Que con fecha 15 de junio de 2023 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.117.

Que mediante comunicación de fecha 21 de julio de 2023, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 26 de julio del 2023, signada con número de trámite 87185-0041-22, la Fiduciaria solicita se agregue a los libros registrales la Escritura Pública de fecha 14 de julio de 2023, de Cancelación de Hipoteca y Contrato de Adhesión y Aporte que hacen los cónyuges señores José Alfredo Ávila Moyano y María Isabel Bustamante Peñafiel al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista.

Que mediante Escritura Pública otorgada por la Ab. Ivett Calle Prado, Notario Suplente Décima Sexta del Cantón Guayaquil, el 18 de septiembre de 2023, se celebró Aporte de Inmueble que hacen los cónyuges señores Fernando Luis Idrovo Triviño y Carolina de los Ángeles Peña Hurtado al Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Altavista.

Que 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 de la numeración del informe en lugar de INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2023.208, se lo actualiza a Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.2024.149 de fecha 19 de noviembre de 2024, del cual se extraen

las observaciones que fueron notificadas a la Fiduciaria mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00129402-O.

Que mediante comunicación de fecha 13 de diciembre de 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 17 del mismo mes y año, signada con número de trámite 104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó alcance al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00129402-O.

Que de conformidad a la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0599 de fecha 31 de diciembre del 2025, donde se dispone las funciones de DIRECTOR NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SCVS al Ab. Víctor Alejandro Pazmiño Arias, se procede con la actualización de la fecha y numeración del informe, anotado en el periodo 2025 como Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.076, con fecha de elaboración del 15 de abril de 2025; se lo actualiza al Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2026.021 del 2 de febrero del 2026.

Que con fecha 2 de febrero de 2026 se elaboró el INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2026.021 y las observaciones fueron notificadas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00044348-O de fecha 13 de marzo de 2026.

Que mediante comunicación de fecha 6 de abril de 2026, ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 17 del mismo mes y año, signada con número de trámite 104158-0041-22, la Fiduciaria proporcionó alcance al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00044348-O.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.065, suscrito el 17 de abril 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 INMOBILIARIO ALTAVISTA**", 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 INMOBILIARIO ALTAVISTA**", considerando la Reforma Parcial al contrato

de constitución del Fideicomiso Mercantil, citada en los considerandos, 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 Ottati Salcedo, Notaria Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, el 29 de agosto de 2022.

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, **22 de abril de 2026.-**

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

VAPA/YLMS
Trámite: 104158-0041-22
RUC: 0993375183001