

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00020638

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 ALMAR BARANDÚA”** se constituyó por escritura pública celebrada el 17 de febrero de 2023, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notaria Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: **i. MISANELLA S.A.** legalmente representada por el señor Alberto Maspons Burbano, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE y/o BENEFICIARIA UNO; **ii. MESSINA S.A.** legalmente representada por el señor Augusto Giancarlo Traverso Chalela, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIA DOS; **iii. 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, la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE, con los bienes y dinero o recursos aportados por las CONSTITUYENTES, según los términos y condiciones contemplados en la cláusula quinta del presente 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 ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 9 de marzo del 2023, signada con número de trámite **26877-0041-23**, 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 ALMAR BARANDÚA”**.

Que, Con fecha 16 de julio de 2023 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.137. Las observaciones fueron trasladadas a la Fiduciaria mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00110402-O de fecha 17 de noviembre de 2023.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 8 de diciembre del 2023, signada con número de trámite **26877-0041-23**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** presentó los descargos a las observaciones expuestas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00110402-O.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 14 de diciembre del 2023, signada con número de trámite **26877-0041-23**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** presentó alcance a los descargos a las observaciones expuestas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00110402-O.

Que, con fecha 18 de marzo de 2024 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.032, el cual fue remitido para la revisión y aprobación tal como consta en el Sistema Integrado de Mercado de Valores.

Que, En base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INA-F-DNATH-2025-0312 de fecha 12 de agosto de 2025, donde se dispone el encargo de funciones DIRECTORA NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS SCVS, se procede con la actualización de la numeración del presente informe en lugar de INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2024.032, se lo actualiza a INFORME No. No. SCVS.INMV.DNNF.2025.163 de fecha 25 de agosto de 2025.

Que, mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00115371-O de fecha 18 de septiembre de 2025, se notificaron las observaciones y hallazgos del INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2025.163 de fecha 25 de agosto de 2025.

Que, mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00115371-O de fecha 18 de septiembre de 2025, se notificaron las observaciones y hallazgos del INFORME No. SCVS.INMV.DNNF.2025.163 de fecha 25 de agosto de 2025.

Que, mediante Escritura Pública celebrada el 19 de noviembre de 2025, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, celebraron la Reforma Parcial al contrato de Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa,

Que, mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00084363-O de fecha 20 de mayo de 2026 se indicó a la Fiduciaria, que, de la revisión a la base de Datos de la institución, hasta la fecha del presente oficio, su representada no habría presentado los descargos al oficio en referencia.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 26 de mayo del 2026, signada con número de trámite **26877-0041-23**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** presentó los descargos a las observaciones expuestas mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00115371-O de fecha 18 de septiembre de 2025.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.208, suscrito el 17 de septiembre 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 ALMAR BARANDÚA"**, 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-INA-F-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 ALMAR BARANDÚA"**, y, la anotación al margen de la reforma del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, celebrada 19 de noviembre de 2025 ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, cuya Fiduciaria es la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos tercero y cuarto.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**

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

ARTÍCULO CUARTO.- 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 Tercero, y remita comunicación en la que indica haber efectuado la publicación en su página web con el señalamiento del respectivo enlace o link, a la Dirección Nacional de Autorización y Registro, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL ALMAR BARANDÚA"**, celebrada ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, el 17 de febrero de 2023, y la razón marginal de la Resolución deberá ser remitida a la Dirección Nacional de Autorización y Registro en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

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, **Guayaquil, 28 de septiembre de 2026.-**



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

VAPA/YLMS

Trámite: 26877-0041-23

RUC: 0993375183001