

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00017900

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 INMOBILIARIO CIMABELA"** se constituyó por escritura pública celebrada el 29 de agosto de 2024, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: **i.** La compañía INVESTEAM S.A. . debidamente representada por el señor Luis Fernando Córdova Astudillo, en su calidad de Gerente General, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE PROMOTOR y/o BENEFICIARIA PRINCIPAL; **ii.** La compañía NISSICORP S.A. . debidamente representada por el señor Walter David Hanna González, en su calidad de Gerente General, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE UNO y/o BENEFICIARIA SECUNDARIA; **iii.** Los cónyuges señores WALTER ALFREDO HANNA ALVARADO y MERCEDES EUGENIA GONZALEZ LASCANO por sus propios y personales derechos y los que representan de la sociedad conyugal que tienen formada, parte a la que para efectos del presente contrato se podrá llamar CONSTITUYENTE APORTANTE DOS y/o BENEFICIARIA SECUNDARIA; **iv.** La compañía FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., debidamente representado por la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva 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 sexta* del contrato, establece que el objeto del fideicomiso es el desarrollo del PROYECTO INMOBILIARIO sobre los INMUEBLES transferidos por los CONSTITUYENTES APORTANTES UNO y DOS, con aquellos recursos dinerarios aportados por el CONSTITUYENTE PROMOTOR, así como con aquellos recursos provenientes de créditos según lo permitido y contemplado en la normativa vigente en el ámbito de Mercado de Valores, y los recursos provenientes de los contratos de PROMESAS DE COMPRAVENTA, una vez alcanzado el PUNTO DE EQUILIBRIO, de acuerdo con las instrucciones del contrato.

Que, mediante escritura pública celebrada el veintinueve de agosto de dos mil veinticuatro ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, la compañía JIREHVACORP S.A., la compañía NISSICORP S.A. y los cónyuges WALTER ALFREDO HANNA ALVARADO y MERCEDES EUGENIA GONZÁLEZ LASCANO; y, compareciendo en calidad de Fiduciaria la compañía FIDES TRUST ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S. A., celebraron una cesión de derechos fiduciarios del FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA, mediante la cual la compañía NISSICORP S.A. y los cónyuges WALTER ALFREDO HANNA ALVARADO y MERCEDES EUGENIA GONZÁLEZ LASCANO cedieron y transfirieron de forma irrevocable a favor de la compañía JIREHVACORP S.A. la totalidad de los derechos fiduciarios que tienen sobre el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA.

Que, mediante escritura pública de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario Cimabela, celebrada el 29 de agosto de 2024, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, la compañía JIREHVACORP S.A.

cedió a favor de la compañía INVESTEAM S.A. parcialmente los derechos fiduciarios que tiene sobre el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA de restitución del aporte sea en terreno o en dinero en efectivo, por la suma de TRESCIENTOS VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$320.000,00) de entre los que como CONSTITUYENTE BENEFICIARIA SECUNDARIA ostenta sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 7 de noviembre del 2024, signada con número de trámite **135428-0041-24**, la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A. (en adelante Fiduciaria), solicita la inscripción del Fideicomiso denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA"**.

Que, con fecha 12 de marzo de 2025 se elaboró el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.048, del cual se extrajeron las observaciones que fueron notificadas a ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00021730-O de fecha 20 de marzo de 2025.

Que, mediante escritura pública de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario Cimabela, celebrada el 24 de marzo de 2025, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, la compañía JIREHVACORP S.A. cedió a favor de la compañía INVESTEAM S.A. parcialmente los derechos fiduciarios que tiene sobre el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA de restitución del aporte sea en terreno o en dinero en efectivo, por la suma de CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$130.444,04) de entre los que como CONSTITUYENTE BENEFICIARIA SECUNDARIA ostenta sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Que, mediante escritura pública de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario Cimabela, celebrada el 24 de marzo de 2025, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, la compañía JIREHVACORP S.A. cedió a favor de la compañía INVESTEAM S.A. parcialmente los derechos fiduciarios que tiene sobre el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA de restitución del aporte sea en terreno o en dinero en efectivo, por la suma de CIENTO TREINTA MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO CON 04/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$130.444,04) de entre los que como CONSTITUYENTE BENEFICIARIA SECUNDARIA ostenta sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Que, mediante escritura pública de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso Inmobiliario Cimabela, celebrada el 16 de mayo de 2025, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, la compañía JIREHVACORP S.A. cedió a favor de la compañía INVESTEAM S.A. parcialmente los derechos fiduciarios que tiene sobre el FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA de restitución del aporte sea en terreno o en dinero en efectivo, por la suma de DOSCIENTOS SESENTA MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y OCHO 08/100 DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(USD\$260.888,08), de entre los que como CONSTITUYENTE BENEFECIARIA SECUNDARIA ostenta sobre el patrimonio autónomo del Fideicomiso.

Que mediante comunicación de fecha 3 de julio de 2025, la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., presentó los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00021730-O.

Que, de conformidad a la Resolución No. SCVS-INA-F-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 No. SCVS.INMV.DNNF.2025.183, con fecha de elaboración del 19 de septiembre de 2025; se lo actualiza al Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2026.008 del 14 de enero del 2026.

Que, con fecha 14 de enero de 2026 se emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2026.008, del cual se extrajeron las observaciones que fueron notificadas a la Fiduciaria mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00010149-O de fecha 15 de enero de 2026.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 29 de enero del 2026, signada con número de trámite 135428-0041-24, la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva, en su calidad de Gerente General de la compañía FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A., presenta los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00010149-O.

Que, mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario el día 5 de agosto del 2026, signada con número de trámite **135428-0041-24**, la Ing. Silvia Patricia Celleri Silva, en su calidad de Gerente General de la compañía **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.**, presenta escritura pública de Adendum Modificatorio al contrato de fideicomiso mercantil, celebrado el 15 de agosto de 2025 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.129, suscrito el 30 de julio del 2026, e Informe Alcance No. SCVS.INMV.DNNF.2026.138, de fecha 12 de agosto de 2026, donde se establece que la compañía **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A.** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO CIMABELA"**, 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 INMOBILIARIO CIMABELA"**, y, la anotación al margen de la reforma del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, celebrada el 15 de agosto de 2025 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, cuya Fiduciaria es la compañía **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST 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 **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST 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 **FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST 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 INMOBILIARIO CIMABELA"**, celebrada ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, el 29 de agosto de 2024, 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, **17 de agosto de 2026.-**

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

VAPA/YLMS



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Trámite: 135428-0041-24

RUC: 0993393390001

Matriz: Guayaquil, Centro Financiero Público, 9 de Octubre 200 y Pichincha. (04) 3728500 Ext. 2458/2457

Quito: Calle Roca 660 y Amazonas, (02) 2997800 Ext. 1236/1245

Cuenca: Manuel J. Calle 123-3 y Av. Estadio. (02) 2997800 Ext. 3317/3304/3314

Ambato: Av. de las Américas 2024 entre Cuba y Nicaragua. (03) 2521523 Ext: 3100

Loja: Av. Emiliano Ortega A. entre Colón e Imbabura. (07) 2564110 Ext. 3600

Portoviejo: Av. Paulo Emilio Macías Sabando y Eduardo Izaguirre. (04) 3728500 Ext. 3400

Machala: Av. 25 de Junio 523 entre Buenavista y Colón, (07) 2960300 Ext: 3200