

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00018148

Ing. CARLOS JULIO AROSEMENA DURAN
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 los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y, en general, los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros. 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 (en adelante "SCVS"), respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

Que, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el

Consejo Nacional de Valores dictará por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

Que, en concordancia con la norma antes señalada, el artículo 18, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII, de la Codificación, establece que, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

Que, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que, mediante escritura pública otorgada el 22 de mayo del 2025, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA**", con la comparecencia de: **i)** Los cónyuges señor Yves Malo Antoine Xavier Marie-Joseph Bessard Du Parc y la señora Cira Isabel Villacreses Morán, en calidad de Constituyentes Aportantes o Beneficiarios Aportantes; **ii)** la compañía Sense Arquitectos S.A.S en calidad de Constituyente Promotor o Beneficiario Promotor; **iii)** la compañía PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de Fiduciaria.

Que, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA** tiene como finalidad de que la FIDUCIARIA administre los bienes fideicomitados y los que se adquieran en el futuro y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo y ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con las instrucciones señaladas en este contrato y en favor de los BENEFICIARIOS, sujetándose para ello a los términos y condiciones de este contrato, las resoluciones que adopte la JUNTA DE FIDEICOMISO y las normas vigentes y aplicables.

Que, el **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA** consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2025.G.13.004420 del 29 de octubre del 2025, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00029628 del 14 de octubre del 2025.

Que, mediante escritura pública celebrada el 10 de noviembre del 2025, ante la Notaria Titular Cuarta del cantón Samborondón, Abogada Magni Encalada Duffer, se realizó la cesión de derechos fiduciarios que otorgo la compañía SENSE ARQUITECTOS S.A.S a favor de la compañía IMPORTADOR INDUSTRIAL&PROMARINA S.A.S sobre 30% de sus derechos fiduciarios sobre todas las utilidades, rendimientos, beneficios y mejoras que se deriven del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA. Reservándose la compañía SENSE ARQUITECTOS S.A.S el 70% de las utilidades, rendimientos, beneficios y mejoras que se deriven del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA.

Que, mediante junta de fideicomiso de fecha 12 de diciembre doce del 2025, se solicita la sustitución FIDUCIARIA, de la compañía PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. por la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos. La compañía PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. ha acogió favorablemente lo solicitado.

Que, mediante escritura pública celebrada el 09 de enero del 2026, ante el Notario Octogésimo Primero del cantón Quito, Dr. José Cedeño A., se otorgó la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA"**. A dicho acto comparecieron: **(i)** Los cónyuges Yves Malo Antoine Xavier Marie-Joseph Bessard Du Parc y Cira Isabel Villacreses Morán, por sus propios y personales derechos y por los derechos de la sociedad conyugal que tienen formada, debidamente representados por su apoderado especial el señor José Eduardo Moncada Andrade, a quienes en adelante se les denominará como CONSTITUYENTES APORTANTES O BENEFICIARIOS APORTANTES; **(ii)** La compañía SENSE ARQUITECTOS S.A.S. en calidad de CONSTITUYENTE PROMOTOR o BENEFICIARIO PROMOTOR o BENEFICIARIO DE LAS UTILIDADES; **(iii)** La compañía IMPORTADOR INDUSTRIAL&PROMARINA S.A.S., en calidad de BENEFICIARIO DE LAS UTILIDADES; **(iv)** La compañía PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., fiduciaria del FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA, compañía a la cual se denominará **FIDUCIARIA SUSTITUIDA**; y, **(v)** La compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, debidamente compañía a la cual se la denominará **LA FIDUCIARIA SUSTITUTA**.

Que, mediante comunicación del 19 de enero de 2026, e ingresada en la fecha idéntica con trámite No. 7369-0041-26, la Eco. María de Lourdes Coronel Zambrano en su calidad de Vicepresidenta Ejecutiva de la compañía FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicita respecto de la sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA** se disponga la marginación de la misma en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, la compañía PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. ha emitido la rendición de cuentas con corte al 31 de mayo del 2026, la cual fue puesta a conocimiento de los Constituyentes y Beneficiarios.

Que, se revisó la documentación adjunta a la solicitud de anotación de la sustitución fiduciaria, y la información continua del **FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA** reportada a través del Sistema Integrado de Mercado valores; y, cuyo resultado consta en el informe No. SCVS-INMV-DNNF-2026-105 de fecha 29 de junio de 2026, de donde se encontraron observaciones las que se notificó a la fiduciaria mediante el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00108884-O del 29 de junio de 2026.

Que, la FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de administradora y representante legal del **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA"** remitió los descargos pertinentes mediante comunicación con anexos ingresada en la fecha 15 de julio del 2026 con el trámite No. 7369-0041-26, de donde de la revisión a los descargos se generó el Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2026-148 del 18 de agosto del 2026, mediante el cual se emitió informe favorable para la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del referido fideicomiso mercantil.

Es así que, en ejercicio de las atribuciones conferidas en la 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 marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, en relación a la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO INMOBILIARIO SENSE MARIANITA"** en la que la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos** sustituye a la compañía **PLUSFONDOS FIDUCIARIA Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, contenida en la escritura pública celebrada el 09 de enero del 2026, ante el Notario Octogésimo Primero del cantón Quito, Dr. José Cedeño A., una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto.

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 se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**

ARTÍCULO CUARTO. - DISPONER que el representante legal de la compañía **FIDUNEGOCIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** 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 la fecha de la publicación 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 SENSE MARIANITA"**, celebrada el 22 de mayo del 2025, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, 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, **21 de agosto de 2026.-**

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

VAPA/MCT
Trámite: 7369-0041-26
RUC: 0993399543001