Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00007974

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución "*organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores*".

Que el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

Que el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que "*tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores*".

Que mediante escritura pública otorgada ante la Abogada Diana Sofía Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, el 21 de diciembre de 2018, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE,** con la comparecencia de: i) La compañía ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA. en calidad de Constituyente Aportante y/o Beneficiaria y, ii) La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., en calidad de Fiduciaria.

Que, el fideicomiso se constituyó con el **objeto** de ejecutar el Proyecto en el Inmueble con el dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, 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 de *fideicomiso (Cláusula Séptima).*

Que, en la cláusula 3.21 del contrato constitutivo del **FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE** se describe el proyecto el conjunto de actividades de conceptualización, planificación, promoción, construcción y comercialización de una obra sobre un lote de terreno, que podrá comprender un desarrollo urbanístico del cual resultarán varios macrolotes, un desarrollo comercial para negocios de diversos tipos, un desarrollo comercial para la instalación de oficinas y desarrollo habitacional que serán desarrollados por fases.

Que, en el acto de constitución del **FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE** el constituyente aportante aportó el lote Tres (Uno) de la manzana 31, ubicado en Puerto Hondo, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, signado con el código catastral 96-0031-003-1-0-0, con un área total de 9999,98 metros cuadrados, que se inscribió en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 09 de enero de 2019.

Que, mediante escritura pública otorgada el 21 de diciembre de 2018, ante la Abogada Diana Sofía Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, la compañía ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS CIA. LTDA., cedió y transfirió a favor de la compañía NATIONALFOODS S.A., el 50% de sus derechos fiduciarios de Constituyente y Beneficiaria que le corresponden del Fideicomiso Mercantil Manglare. Adicionalmente, la cedente NOVA las obligaciones que tiene en su calidad de Constituyente y Beneficiario.

Que el **"FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE"** consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores el 23 de octubre de 2019, bajo el número de inscripción 2019.G.13.002738 conforme a la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00020699 del 03 de octubre de 2019.

Que, mediante escritura pública otorgada el 28 de junio de 2022 ante la Abogada Diana Sofía Yunes Pinela, Notaria Décima Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, se

suscribió la escritura pública de Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Manglare, a dicho acto de reforma comparecen: i) La compañía **ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA**, representada por su Gerente General el señor ingeniero Elio Danilo Julio Pompilio Wong Lama, en calidad de Constituyente Aportante Uno y/o Beneficiario Uno; ii) La compañía **NATIONALFOODS S.A.**, representada por su Gerente General el señor ingeniero Walter Humberto Cedeño Crespín, en calidad de Constituyente Aportante Dos y/o Beneficiario Dos; y, la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por su Gerente General, señor Rafael Sandoval Vela, en calidad de Fiduciaria.

Que, el numeral **Dos.Cuatro)** de la Cláusula Segunda: Antecedentes de la escritura de reforma arriba descrita expresa que: *"Mediante Acta de Comité del Fideicomiso Mercantil Manglare de fecha veintisiete de diciembre del año dos mil veintiuno, los Constituyentes resuelven aprobar la Reforma Integral del Fideicomiso Mercantil Manglare de Fideicomiso de modalidad inmobiliaria a Fideicomiso de modalidad de administración, acta que se adjunta como documento habilitante a la presente escritura."*

Que, la reforma del contrato se describe en la cláusula tercera de la escritura de reforma integral en estos términos:

> "***Cláusula Tercera: Reforma Integral.-*** *Con sustento en los elementos expuestos, que además servirán para interpretar este contrato, es intención de las compañías* ***ELOT, CONSTRUCCIONES Y SERVICIOS C. LTDA., NATIONALFOODS S.A.*** *y la Fiduciaria, modificar y reformar, como en efecto lo hace por este acto, el contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE; el cual en adelante queda reformado íntegramente (…)* ***Cláusula Cuarta: Constitución de Fideicomiso Mercantil.-*** *Los Constituyentes en este acto constituyen un Fideicomiso Mercantil distinto de los patrimonios individuales de los Constituyentes, de los Beneficiarios y de la Fiduciaria; así como, de otros fideicomisos mercantiles que administre la Fiduciaria, el mismo que será denominado como: Fideicomiso Mercantil Manglare con la finalidad de distinguirlo de otros que mantenga la Fiduciaria con ocasión de su actividad. El presente fideicomiso* ***no ejercerá actividad empresarial alguna****, simplemente tendrá como finalidad ejercer la titularidad de dominio sobre la totalidad de los bienes que formen parte de este patrimonio autónomo dotado de personería jurídica propia, todo lo cual implica que la Fiduciaria – en nombre del fideicomiso – transferirá el inmueble a la persona natural o jurídica conforme lo instruyan los Constituyentes."*

Que, el 26 de julio de 2022, el Abogado Rafael Sandoval Vela en calidad de Gerente General de la compañía Zión Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., ingresó al Centro de Atención al Usuario de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la solicitud de cancelación de inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE"**, signada con número de trámite 81288-0041-22**.**

Que, a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00049578-O del 19 de agosto de 2022 y No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00052390-O del 01 de septiembre de 2022, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.199 del 16 de agosto de 2022 y No. SCVS.INMV.DNNF.2022.213 del 30 de agosto de 2022.

Que, mediante comunicaciones del 23 de agosto de 2022 y 14 de octubre de 2022, ingresadas con trámite No. 81288-0041-22; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.257 de fecha 19 de octubre de 2022, en el cual queda establecido 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 MANGLARE**, ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de la inscripción del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores, en razón de la Reforma Integral del fideicomiso que modifica su objeto y cambia su modalidad, excluyéndolo de la inscripción a la que se refiere en el artículo 6 de la sección II, capítulo I, título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL MANGLARE**, una vez que se haya cumplido 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 represente 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 se tome nota del contenido de la presente resolución en las escrituras públicas celebradas ante la Abogada Diana Sofía Yunes Pinela, Notaria Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, de constitución el 21 de diciembre de 2018; y, de reforma integral el 28 de junio de 2020; y, se siente la razón respectiva.

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, el Guayaquil, **14 de noviembre de 2022.-.-**

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/MPG
Trámite No. 81288-0041-22
R.U.C**.** 0993150304001