

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-0000251**

EC. HUGO JAVIER RAMIREZ 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 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 inscripción y cancelación, 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 (en adelante “LMV”) 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 (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 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 mediante escritura pública otorgada ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 28 de junio del 2021 se constituyó el **FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI** con la comparecencia de: **(i)** El FIDEICOMISO MERCANTIL CAPAES, legalmente representado por FIDES TRUST, ADMINISTRADORA DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS FITRUST S.A. como Constituyente Aportante y/o Beneficiario ; y, **(ii)** La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A. como la Fiduciaria.

Que mediante escritura pública otorgada ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 15 de septiembre del 2021, el Fideicomiso Mercantil Capaes cedió sus derechos de constituyente y beneficiario a favor de la compañía VIGERANO S.A. En el mismo instrumento se constituyó hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar por parte del Fideicomiso Mercantil Costa de Amalfi a favor del Fideicomiso Mercantil Capaes.

Que mediante escritura pública otorgada ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 8 de diciembre del 2021, el **“FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI”** fue reformado íntegramente. En este mismo instrumento la compañía VIGERANO S.A. cede 15% sus derechos de beneficiario a favor del señor Guillermo Andrés Jouvín Arosemena.

Que mediante escritura pública otorgada ante el Abogado Rubén Darío Moreno Fayton, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 02 de agosto del 2022, la compañía VIGERANO S.A. cede un 10% adicional de sus derechos fiduciarios de beneficiario a favor del señor Guillermo Andrés Jouvín Arosemena.

Que mediante escritura pública otorgada ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil el 29 de noviembre de 2022, se realizó la rectificación y ratificación al contrato de reforma integral del **“FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI”**. En donde se ratifica la calidad de Beneficiario del fideicomiso del señor Guillermo Andrés Jouvín Arosemena.

Que, conforme consta en la cláusula séptima del contrato de reforma integral del **“FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI”**, tiene como finalidad la ejecución y desarrollo del PROYECTO en el inmueble que se encuentra aportado al Fideicomiso, 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 todo lo demás que se integre por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. En las cláusulas 3.11 se describe al inmueble como el solar 10 del sector 26 ubicado en Los Capaes con un área total de 182.549,35m² y código



catastral 026-010-001-00-00-00 y solar 29 de la manzana E del sector Los Capaes con un área total de 8.600mts. y código catastral 023-033-012-00-00-00. Ambos solares se encuentran ubicados en el cantón Santa Elena, provincia de Santa Elena. La transferencia de dominio de los inmuebles a favor del fideicomiso se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Elena el 24 de julio de 2021, en el tomo 110, de folio 54.779 a 54.841, con número de inscripción 1.598 y número de repertorio 1.963.

Que, mediante últimas comunicaciones ingresadas el 25 de noviembre y 06 de diciembre de 2022, al Centro de Atención al Usuario con el trámite No. **126973-0041-21**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, por los derechos que representa de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., en su calidad de Gerente General, presenta los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00066211-O del 11 de noviembre de 2022.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.010 de fecha 16 de enero de 2023, 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 COSTA DE AMALFI**", 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-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI**

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se tome nota al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI** de la reforma integral al fideicomiso contenida en la escritura celebrada el 08 de diciembre de 2021 ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil

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 precedente.



ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, el 28 de junio del 2021; y, de reformas celebradas el 08 de diciembre del 2021 y 29 de noviembre de 2022, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil; y, se sienten las razones respectivas.

ARTICULO SEXTO.- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL COSTA DE AMALFI**”, y siente razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

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 **16 de enero de 2023**.

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

MEMC/JOP.

Trámite No. 126973-0041-21; 105009-0041-22;

R.U.C. 0993340243001