

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00040540**

**EC. HUGO JAVIER 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), 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 (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** el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), dispone que los participantes inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores deberán remitir la información relevante como máximo dentro de los tres días hábiles siguientes a la ocurrencia del respectivo hecho material o relevante y que determinan como hechos materiales o relevantes a las reformas de estatutos.



**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 celebrada el 17 de febrero del 2023, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo quinto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA”**. Al acto comparecieron: **1)** La compañía MISANELLA S.A. representada por su Gerente General, el señor Alberto Maspons Burbano, en calidad de CONSTITUYENTE y/o CONSTITUYENTE APORTANTE y/o BENEFICIARIO; **2)** La compañía MESSINA S.A. representada por su Gerente General, el señor Augusto Giancarlo Traverso Chalela; y ; **3)** compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. en calidad de fiduciaria.

**Que**, el objeto del **“FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA”** descrito en la cláusula décima del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El presente contrato de fideicomiso mercantil de administración tiene por objeto recibir los BIENES presentes mismos que conforman los bienes fideicomitados, con la finalidad de que la FIDUCIARIA en su calidad de representante legal del mismo, los administre y disponga de ellos según las instrucciones de este contrato. (...)”*.

**Que**, en la cláusula tres.tres del contrato constitutivo del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** se establece que la compañía Misanella S.A. es propietaria de siete lotes de terreno, con números del uno al siete, en el sector Punta Barandúa, cantón y provincia de Santa Elena, de los cuales aporta los lotes número Cuatro y Seis al Fideicomiso Mercantil Almar Barandúa ya que sobre dichos lotes el CONSTITUYENTE APORTANTE y MESSINA S.A. han convenido en desarrollar un proyecto inmobiliario por etapas a través del Fideicomiso Almar Barandúa. En la cláusula tres.cuatro consta que es interés de las partes constituir el **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** con la finalidad que los lotes de terreno números Uno, Dos, Tres, Cinco y Siete que formarán parte del proyecto inmobiliario Almar Barandúa se encuentren en el fideicomiso de administración **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA** que tendrá



por objeto la tenencia de los lotes y la condición de transferencia a medida que cada etapa haya completado las ventas necesarias para decretar el punto de equilibrio.

**Que**, mediante comunicación ingresada con trámite No. 26892-0041-23 el 09 de marzo del 2023, suscrita por el Ab. Rafael Sandoval, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., la fiduciaria requirió la inscripción del fideicomiso mercantil de administración denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA...**

**Que** mediante el oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00025137-O del 08 de mayo del 2023, se notificaron a la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Fiduciaria representante legal del fideicomiso las observaciones extraídas del informe No. SCVS-NMV-DNNF-2023-084 del 18 de abril de 2023.

**Que** mediante comunicación ingresada el 30 de mayo del 2023, ingresada con el trámite No. **26892-0041-23**, el Ab. Rafael Sandoval, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. da respuesta a las observaciones realizadas.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.124 de fecha 20 de junio del 2023, donde se recomienda la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**".

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

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO MERCANTIL MISANELLA**, constituido mediante escritura pública otorgada el 17 de febrero de 2023 ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo quinto del cantón Guayaquil

**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 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 CUARTO.- DISPONER** que se tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 17 de febrero del 2023, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo quinto del cantón Guayaquil; y, se sienta 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 **05 de julio de 2023.-.-**

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

MEMC/MCT.

Trámite: 26892-0041-23

RUC: 0993380247001