



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00041518

**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 abril del 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN”**. Al acto comparecieron: **1)** La compañía MAFERGON S.A. representada por su Gerente General, la señora Elizabeth Lázaro Ruíz, denominada como **“CONSTITUYENTE”, “CONSTITUYENTE APORTANTE”** y/o **“BENEFICIARIO”**; **2)** La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. denominada como **“la fiduciaria”**.

**Que**, el objeto del **“FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN”** descrito en la cláusula séptima del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El objeto del presente FIDEICOMISO es la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO con los bienes y dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, según los términos y condiciones contemplados en la cláusula quinta del presente contrato, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato”*. En la cláusula Tres.Diecisiete del contrato constitutivo se indica que el proyecto consta de un edificio para parqueos en sus plantas subterráneo, inferiores, mezanine, recepción, servicios comunes y habitaciones u oficinas en las plantas superiores.

**Que**, en la cláusula quinta del contrato constitutivo del fideicomiso se establece que la compañía MAFERGON S.A. aporta y transfiere a título de fideicomiso mercantil a favor del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN**, el inmueble identificado como **“B” CUATRO - UNO (B 4-1)**, ubicado en la Urbanización **“ENTRE RIOS”**, de la jurisdicción cantonal de Samborondón, identificado con el código catastral # 3-2-4-1-1-12-0-0-0-0-0-0-0-0-0, con un AREA TOTAL del terreno 799.05.

**Que**, mediante comunicación ingresada con trámite No. 50937-0041-23 el 06 de mayo del 2023, suscrita por la Ab. Silvana Ronquillo Delgado, en calidad de Apoderada Especial de la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., se solicitó la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN”**.

**Que** mediante el oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00054203-O del 05 de julio de 2023, se notificaron a la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representante legal del **FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN** las observaciones extraídas del informe No. SCVS-NMV-DNNF-2023-120 del 19 de Junio de 2023.



**Que** mediante comunicaciones ingresadas el 26 de julio Zión Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. da respuesta a las observaciones notificadas.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.166 de fecha 03 de agosto de 2023, donde se recomienda la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL ALCIVAR TOWN”**.

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 ALCIVAR TOWN**, constituido mediante escritura pública otorgada el 17 de abril del 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 abril 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 **08 de agosto de 2023.-.-**

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

MEMC/MCT.  
Trámite: 50937-0041-23  
RUC: 0993381478001