



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00090919

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), 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 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, 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 el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Integral Irrevocable denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**” se constituyó por escritura pública celebrada el 20 de septiembre del 2022, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía CAPAC ASOCIADOS S.A.S., legalmente representada por su Gerente General, el señor Miguel Ángel Jara Iturralde, como el “Constituyente y Beneficiario Uno”; ii) El señor Miguel Ángel Jara Iturralde y la señorita Ana Belén Jara Iturralde, por sus propios y personales derechos, como los “Constituyentes Aportantes y Beneficiarios Dos”; y, iii) La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como “La Fiduciaria”.

Que, de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**” tiene por objeto la ejecución del PROYECTO en el INMUEBLE con el dinero o recursos aportados por el CONSTITUYENTE, CONSTITUYENTES APORTANTES; 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 este contrato.”

Que, en la cláusula 3.19 del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**” se consta que el proyecto inmobiliario es el conjunto de actividades de conceptualización, planificación, promoción, construcción y comercialización de una obra sobre el terreno, el cual estaría compuesto por 76 unidades habitacionales. En la cláusula 3.12, consta que se entenderá como inmueble al solar y edificación 2, de la manzana 461, ubicado en el sector San Gerónimo I, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil con código catastral 096-0461-002-0-0-0-1, con un área total de 15.997,65 m².

Que mediante comunicación de fecha 18 de octubre de 2022 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **116447-0041-22** el 18/10/2022, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**”.



Que a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00066072-O del 10 de noviembre de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00000242-O del 03 de enero de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00014520-O del 10 de marzo de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00051326-O del 26 de junio de 2023; se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.259 del 26 de octubre de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2022.286 del 28 de diciembre de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2023.025 del 25 de enero de 2023 y No. SCVS.INMV.DNNF.2023.110 del 02 de junio de 2023.

Que mediante comunicaciones de fecha: 01 de diciembre de 2022, 11 de enero del 2023, 23 de marzo de 2023 y 17 de agosto de 2023, ingresadas con trámite No. 74971-0041-22; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que, mediante escritura pública del 15 de agosto de 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se celebró la **Reforma Parcial al contrato de FIDEICOMISO MERCANTIL MIRABELLA**; en dicho acto se elimina el numeral *Ocho.Veintitrés de la Cláusula Octava. - Instrucciones Fiduciarias, y el numeral Diez.Diez de la Cláusula Décima. - Obligaciones de medio y no de resultado*; que se referían a las “restituciones anticipadas”.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.188 de 11 de septiembre del 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 MIRABELLA**”, 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 MIRABELLA**”, constituido mediante la escritura pública otorgada el 20 de septiembre del 2022, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con las publicaciones y anotaciones dispuestas en los artículos tercero, cuarto y quinto de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que se tome nota de la escritura pública de Reforma Parcial celebrada el 15 de agosto de 2023, ante el Abogado Marco Angelo



Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 20 de septiembre del 2022, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil; y, se remita la razón respectiva, una vez que se cumpla las publicaciones, anotaciones e inscripción, dispuestas en los artículos tercero, cuarto, quinto y primero de esta resolución.

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 que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 20 de septiembre del 2022, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del Cantón Guayaquil; y, en la escritura pública de Reforma Parcial celebrada el 15 de agosto de 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil; y, se sienten las razones respectivas.

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, **08 de noviembre de 2023.-**

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

MEMC/MPG

Trámite: 116447-0041-22

RUC: 0993375706001