



RESOLUCION No.SCV.INMV.DNAR.14 0004477

RAFAEL BALDA SANTISTEVAN  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que "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"; y que el Título III de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías y Valores en el mercado de valores.

**Que** el numeral 9 del artículo 10 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores determina como atribución de la Superintendencia de Compañías y Valores, organizar y mantener el Registro del Mercado de Valores.

**Que** el artículo 18 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores dispone que deberán inscribirse en el Registro del Mercado de Valores, de conformidad con las normas de carácter general que dicte el Consejo Nacional de Valores los contratos de fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios; en concordancia con el artículo 6 Sección II Capítulo I del Título V de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores que dispone entre otros la inscripción de los fideicomisos mercantiles inmobiliarios, los negocios inmobiliarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 12 de marzo de 2013 ante el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY", administrado por ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**Que** mediante resolución No SC.INMV.DNAR.14.1091 de 24 de febrero del 2014 se dispuso la inscripción en el Registro del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY"; el cual se encuentra inscrito en dicho registro como FIDEICOMISO bajo N° 2014-2-13-01317 de fecha 15 de marzo del 2014.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 10 de marzo del 2014 ante la Notaria Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, se reformaron las siguientes cláusulas del supradicho negocio fiduciario: numerales Dos.Dos (Beneficiarios: Compañías IPTOTAL S.A., IDÍLICA S.A. IDILICASA y los constituyentes adherentes), Dos.Cinco (Constituyentes.- IPTOTAL S.A., IDÍLICA S.A. IDILICASA y los constituyentes adherentes), Dos.Cinco.Tres (constituyentes adherentes), Dos.Doce (Gerente de Proyecto: Espacios Urbanos S.A. ESURBA) y se agregaron los numerales Dos.Veintidós (define a los constituyentes adherentes) y Dos.Veintitrés (define a los convenios de adhesión) en la cláusula segunda; se reformó el numeral Ocho.Cinco.Ocho.Once de la cláusula octava (establece procedimiento de transferencia a beneficiarios); y la cláusula décima séptima (junta del fideicomiso).

**Que** el 16 de mayo y 24 de junio de 2014 el Ing. Pedro Vélez Margary en su calidad de Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. notificó las reformas referidas en el considerando anterior y presentó información relacionada con la misma.



**Que** el artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros; y señala que el objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

**Que** el artículo 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone que la certificación registral da fe pública, investida de la presunción de legalidad.

**Que** el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

**Que** el artículo 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que el último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

**Que** el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías y Valores describe la estructura y funcionamiento del sistema establecido en esta institución para la administración de correspondencia y archivo, a nivel nacional, y cuyo propósito fundamental es conseguir un eficiente control de la correspondencia que se tramita en la Superintendencia de Compañías y Valores, así como alcanzar una efectiva organización de la documentación bajo su custodia, para garantizar la prestación de un servicio ágil y oportuno al público y una adecuada coordinación entre las unidades administrativas de la Entidad.

**Que** en el Título IV del Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías y Valores se establece respecto de la custodia y preservación de los documentos de aquella institución las técnicas de archivos, constando entre aquéllas la de archivo por expedientes.

**Que** en la base institucional de la Superintendencia de Compañías y Valores se ha clasificado la información (en físico y digitalizada) de cada negocio fideicomiso por expedientes individuales ordenados por secciones: general (en ésta se incluye certificado de inscripción, fichas Registrales y hechos relevantes), jurídica (en la que constan resoluciones, escrituras públicas, publicaciones), económica y reservada.

**Que** con fundamento en los principios registrales determinados en los artículos 1, 7, 8 y 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y principios de técnicas de archivo establecidas en el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías y Valores, a fin de mantener información actualizada dentro de cada expediente, es necesario que las reformas de los contratos de fideicomisos mercantiles consten archivadas y digitalizadas dentro de sus respectivos expedientes, y que aquellas reformas sean marginadas en la inscripción del contrato correspondiente, a fin de mantener un orden cronológico de sus modificaciones.

**Que** la Dirección Nacional de Autorización y Registro del Mercado de Valores emitió su informe favorable para la marginación del instrumento de reforma parcial al Contrato constitutivo del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY".



En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Codificación de la Ley de Mercado de Valores, Resolución No. ADM-13-003 de 7 de marzo de 2013 y la acción de personal No. 0464409 de 20 de enero de 2014.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que se proceda a efectuar las siguientes anotaciones: **a)** que el Notario Trigésimo Quinto del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución, al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY"; **b)** que el Notario Trigésimo Segundo del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución, al margen de la matriz de la escritura pública del contrato de Reforma Parcial del "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY"; y, **c)** que dichos funcionarios sienten en las copias respectivas las razones del cumplimiento de lo dispuesto en este artículo.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que la presente resolución se publique en la página web institucional.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que el Registro del Mercado de Valores tome nota al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY", del contrato de reforma Parcial del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO MERCANTIL PIADY", una vez que se cumpla con lo dispuesto en el artículo primero de esta Resolución.

**ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., para los fines consiguientes.

**CUMPLIDO**, vuelva el expediente.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías y Valores, a **- 9 JUL 2014**

**RAFAEL BALDA SANTISTEVAN**

**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MTA/FFV/SJB  
 Trámites 26691 / 35336  
 Exp. 45967

