


Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005056

**AB. MARÍA PATRICIA ITURRALDE SEGOVIA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (s)**

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 2 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 2 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 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro Público de Mercado de Valores. A tal respecto, el artículo 19 de la ley 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 del Libro II 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 comunicación de fecha 18 de enero de 2022, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **5497-0041-22** del 19/01/2022, la Abogada Silvana Ronquillo Delgado, en su calidad de Apoderada Especial 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 AGORA MEDICAL CENTER”**.



Que el fideicomiso mercantil inmobiliario integral irrevocable denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA MEDICAL CENTER**” se constituyó por escritura pública celebrada el 05 de enero de 2022 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, con la concurrencia de: a) El FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA, debidamente representado por la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. legalmente representada por el Gerente General, señor Rafael Sandoval Vela, en calidad de Constituyente Aportante; b) La compañía AGORAINC S.A. debidamente representada por el Gerente General, señor Fabián Cedeño Crespín, en calidad de Beneficiaria; y, c) la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. legalmente representada por el Gerente General, el abogado Rafael Sandoval Vela, en calidad de Fiduciaria.

Que mediante escritura pública otorgada el 18 de Marzo de 2022, ante la Notaria Décimo Séptima del Cantón Guayaquil, Abogada Amelia Dito Mendoza, se celebraron los siguientes actos: Primera parte, cancelación de hipoteca abierta que hace el Banco Internacional a favor del Fideicomiso Mercantil Austria; Segunda parte, aporte a título de fideicomiso que hace el Fideicomiso Mercantil Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center; Tercera parte, constitución de hipoteca abierta y prohibición voluntaria de enajenar que otorga el Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center a favor del Banco Internacional S.A.

Que el antedicho acto fue anotado al margen de la escritura de constitución del Fideicomiso Ágora Medical Center con fecha 24 de marzo de 2022 e inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, según nota de Inscripción No. NIN-2022-0000830 de 29 de Marzo de 2022.

Que de acuerdo a la cláusula séptima del fideicomiso mercantil inmobiliario integral irrevocable denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA MEDICAL CENTER**”, éste tiene por objeto la ejecución del Proyecto en el Inmueble que se aportará posteriormente a la constitución del Fideicomiso detallado en el numeral Tres.Once de la cláusula tercera, el cual consiste en el Solar 001-3 de la manzana 60, ubicado en el cantón Guayaquil, en la ciudadela Asociación Simón Bolívar, parroquia Tarquí, signado con el código catastral número 064-0060-001-3-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 441323, con un área de 2.563,00 m²; 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 todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato. El inmueble fue aportado mediante la escritura y correspondiente inscripción registral descritas en los párrafos inmediatamente precedentes.

Que el 08 de marzo de 2022 se celebró el Acta de Mutuo Acuerdo de Cesión de Activos y Pasivos que realiza el Fideicomiso Mercantil Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center, a la que comparecen: i) El Fideicomiso Mercantil Austria (El Cedente) debidamente representado por su Fiduciaria ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., a través de su Gerente General Ab. Rafael Sandoval Vela; y, ii) El Fideicomiso Mercantil Ágora Medical Center (La Cesionaria), debidamente representado por su Fiduciaria ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., a través de su Gerente General Ab. Rafael Sandoval Vela.

Que a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00006353-O del 03 de febrero de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-000025809-O del 21 de abril de 2022, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2022.042 del 03 de febrero de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2022.106 del 12 de abril de 2022.

Que mediante comunicaciones de fecha: i) 18 de marzo de 2022, ingresada con trámite No. 5497-0041-22, ii) 11 de abril del 2022, ingresada con trámite 38387-0041-22 (12/04/22), iii) 11 de abril



del 2022, ingresada con trámite 38387-0041-22 (12/04/22) y iv) 02 de junio de 2022, ingresada con trámite No. 5497-0041-22; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.159 de 30 de Junio del 2022, 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 inmobiliario integral irrevocable denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA MEDICAL CENTER**”, 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-2022-0323 de fecha 05 de julio de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario integral irrevocable denominado “**FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA MEDICAL CENTER**”, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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 en la escritura pública de constitución celebrada ante el Notario Quincuagésimo Quinto de Guayaquil, el 05 de enero del 2022.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 AGORA MEDICAL CENTER**” y sienta 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, **05 de Julio de 2022.**

AB. MARÍA PATRICIA ITURRALDE SEGOVIA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (s)

MEMC/MPG
Trámite: 5497-0041-22
RUC: 0993368941001