

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005305**

**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 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 (en adelante “LMV”) 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 (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** en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII del Libro 2 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 12 de noviembre de 2021, ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA XXI**", acto al cual comparecieron: (i) El FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA, debidamente representada por su fiduciaria la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como la "Constituyente Aportante"; (ii) La compañía AGORAINC S.A., debidamente representada por su Gerente General el señor Fabián Cedeño Crespín, como la "Beneficiaria"; y, (iii) la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como la "Fiduciaria".

**Que** en la cláusula decima del contrato de fideicomiso se establece que: "El presente contrato de fideicomiso mercantil de administración tiene por objeto recibir los BIENES presentes y futuros 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. El presente fideicomiso tiene como finalidad celebrar todos los actos y contratos que fueren necesarios para la transferencia de dominio a favor de los PROMITENTES COMPRADORES de la Torre A "ÁGORA XXI" del Proyecto Inmobiliario "ÁGORA CIUDAD VIVA", respecto a las unidades inmobiliarias o alcuotas construidas de conformidad a lo establecido en los respectivos contratos de promesas de compraventa que ha celebrado el CONSTITUYENTE, para lo cual el FIDEICOMISO MERCANTIL AUSTRIA deberá ceder en su totalidad las PROMESAS DE COMPRAVENTA que se encuentran detalladas en el ANEXO ÚNICO del presente contrato; y, además deberá realizar la cesión de activos y pasivos correspondiente a la Torre A "ÁGORA XXI" con la finalidad que el FIDEICOMISO cumpla con las obligaciones que mantenga con sus acreedores, proveedores, etcétera, acorde a las instrucciones del presente contrato.

**Que** el 13 de diciembre de 2021, con número de repertorio 54184 se inscribió en el Registro de la Propiedad del Cantón Guayaquil, el aporte de inmuebles realizado por el Fideicomiso Austria a favor del Fideicomiso Ágora XXI, lo cual consta en la nota de inscripción No. NIN-2021-00003353.

**Que** mediante comunicación del 15 de diciembre de 2021 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. **122869-0041-21**, el Ab. Rafael Sandoval Vela, 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 AGORA XXI**".

**Que** mediante escritura pública de cesión de derechos de promesas de compraventa que hace el Fideicomiso Mercantil Austria a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI,



otorgada el 11 de enero del 2022, ante el Abogado Rubén Darío Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil. Cuantía: 9'673.033,36, el Fideicomiso Mercantil Austria cede a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora XXI la totalidad de los derechos y obligaciones constantes en los derechos de promesa de compraventa suscritos por el Fideicomiso Austria.

**Que**, el Fideicomiso Mercantil Austria cedió la totalidad de sus derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil Ágora XXI a través de los siguientes actos: 1) Escritura pública de cesión de derechos fiduciarios que otorga el Fideicomiso Mercantil Austria a favor de la compañía LIGHTHOUSE S.A., el 11 de enero del 2022, ante el Abogado Rubén Darío Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil. 2) Escritura pública de adendum, modificación y ratificación al Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios que otorgan el Fideicomiso Mercantil Austria, la compañía Lighthouse S.A. y la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos, el 8 de marzo del 2022, ante el Abogado Marco Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil. 3) Escritura pública de cesión de derechos fiduciarios que hace el Fideicomiso Mercantil Austria a favor de la compañía AGORAINC S.A., otorgada el 11 de enero del 2022, ante el Abogado Rubén Darío Moreno Faytong, Notario Suplente Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil.

**Que** a través de los informes No. SCVS-INMV-DNNF-2021-330 del 27 de diciembre del 2021 y No. SCVS-INMV-DNNF-2022-077 del 9 de marzo del 2022, se analizó la información remitida por la fiduciaria, de los cuales surgieron observaciones que fueron notificadas en los oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00067594-O del 30 de diciembre del 2021 y No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00014863-O del 11 de marzo del 2022.

**Que** mediante comunicaciones de fecha 31 de marzo y 18 de abril de 2022, ingresadas dentro de los trámites Nos. 122869-0041-21 y 40217-0041-22, el Ab. Rafael Sandoval Vela, Gerente General de la Fiduciaria da respuesta al oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00014863-O del 11 de marzo del 2022 y remite documentación soporte.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.164 de fecha 13 de Julio de 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 denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA XXI**", 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 AGORA XXI"**, 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 el 12 de noviembre del 2021 ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil.

**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, **18 de Junio de 2022.**



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

MEMC/MEEM/FPR.  
Trámites: 122869-0041-21  
RUC: 0993367790001