



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00016516

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 de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

Que los principios catastrales recogidos en los artículos 18, 19 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con los artículos 1, 2, 3, 4 y 5 del Capítulo I, Título IV de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada, respecto de los contratos de los negocios fiduciarios que deben inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, así como de la información que las entidades registradas deben divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna, como son todo hecho o información relevante respecto de ellas, entre estos las reformas a los contratos constitutivos de los negocios fiduciarios, cuando éstos se encuentren inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que con el propósito de garantizar la transparencia del mercado, los participantes deberán registrarse y mantener actualizada la información requerida por la Ley y sus normas complementarias.

Que el artículo 25 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que las entidades registradas deberán divulgar en forma veraz, completa, suficiente y oportuna todo hecho o información relevante que pudiere afectar positiva o negativamente su situación jurídica.

Que de acuerdo con el artículo 6 de la Sección II, capítulo I del Título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, en el Catastro Público del Mercado de Valores se inscribirán, entre otros, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios. Por consiguiente de las modificaciones contractuales posteriores al contrato constitutivo, corresponde su anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que el numeral 1) del literal c) del artículo 8 de la sección III del capítulo I del título XIII de la Codificación de resoluciones Monetarias, Financieras de Seguros y Valores, determina la periodicidad con la cual deben notificarse los hechos relevantes ocurridos



respecto de los negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que, el numeral 9 del literal b) del artículo 3 del Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, contiene dentro de las atribuciones y responsabilidades de la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios disponer las anotaciones marginales de las reformas a los contratos de negocios fiduciarios inscritos en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que, el Fideicomiso La Piazza se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante la abogada Gloria Lecaro de Crespo, Notaria Titular Novena del cantón Guayaquil el 26 de noviembre 2003 e inscrita en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Samborondón el 5 de enero del 2004. A este acto comparecieron: 1) La compañía inmobiliaria Gavich S.A., en calidad de Constituyente Promotora; 2) La compañía Salelgi S.A., en calidad de Constituyente Promotora – Inversionista o Gerente de Proyecto; 3) La compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFBB S.A., como La Fiduciaria; y, 4) La compañía Constructora Conalba S.A., en calidad de Constructora.

Que, mediante escritura pública celebrada el 23 de junio de 2004 celebrada ante la abogada Gloria Lecaro de Crespo, Notaria Titular Novena del cantón Guayaquil, se acordó reformar la cláusula cuarta y el numeral nueve.siete de la cláusula novena del contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante escritura pública celebrada el 13 de diciembre de 2004 celebrada ante la abogada Gloria Lecaro de Crespo, Notaria Titular Novena del cantón Guayaquil, se reformaron el numeral nueve.cuatro de la cláusula cuarta y el numeral nueve.cuatro de la cláusula novena, se agregaron los numerales nueve.diciseis y nueve.diecisiete en la cláusula novena del contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante escritura pública celebrada el 14 de agosto de 2006 celebrada ante el doctor Jorge Pino Vernaza, Notaria Titular Undécimo del cantón Guayaquil, se reformaron el numeral tres.siete de la cláusula tercera, el numeral nueve.cinco y se agregó el numeral nueve.dieciocho a la cláusula novena del contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante escritura pública celebrada el 01 de julio de 2008 celebrada ante el abogado José Antonio Paulson Gómez, Notaria Titular Trigésimo Tercero del cantón Guayaquil, se acordó reformar el numeral tres.siete de la cláusula tercera, el numeral nueve.cinco, así como agregar el numeral nueve.diecinueve a la cláusula novena del contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que el Fideicomiso La Piazza se encuentra inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores desde el 23 de marzo de 2012, con número de inscripción 2021.2.13.01085 en cumplimiento de lo dispuesto mediante resolución No. SCVS.INMV. DJMV.11.0006313 del 9 de noviembre de 2011.

Que, la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFBB S.A. cambió su denominación social a Administradora de Fondos y Fideicomisos Ibrahim S.A. Admibrahim, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Undécimo del cantón Guayaquil, Dr. Jorge Pino Vernaza, el 18 de junio de 2012, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 12 de julio de 2012.



Que, la compañía Zión Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. realizó la fusión por absorción de la compañía Administradora de Fondos y Fideicomisos Ibrahim S.A.

Admibrahim conforme consta en la escritura pública otorgada el 08 de septiembre de 2012 ante el Notario Público Quinto del cantón Guayaquil, abogado Cesario Condo Chiriboga, aprobada mediante Resolución No. SC.IMV.DJMV.DAYR.G.12.0007902 de 17 de diciembre de 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 10 de enero de 2013, bajo el No. 517 del Registro Mercantil.

Que, mediante escritura pública celebrada el 21 de junio de 2013 celebrada ante el doctor Jorge Pino Vernaza, Notaria Titular Undécimo del cantón Guayaquil, se acordó reemplazar el texto del numeral quince.dos de la cláusula décimo quinta, agregar el numeral nueve.veinte a la cláusula novena, agregar el numeral veinte.ocho en el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante escritura pública celebrada el 23 de septiembre de 2016 celebrada ante la doctora Martha Susana Viteri Thompson, Notaria Titular Trigésimo Novena del cantón Guayaquil, se acordó reformar el primer inciso de la cláusula novena, incluir los numerales veinte.nueve y veinte.diez a la cláusula vigésima y modificar el primer párrafo de la cláusula vigésima segunda en el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-17-0000085 de 11 de enero de 2017, se dispuso tomar nota al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** de las reformas al fideicomiso.

Que, mediante escritura pública celebrada el 17 de noviembre de 2021 celebrada ante la abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del cantón Guayaquil, se acordó incluir el numeral nueve.veintitrés en la cláusula novena en el contrato constitutivo del Fideicomiso La Piazza.

Que, mediante comunicación de fecha 03 de diciembre de 2021 signada con No. de Tramite 119276-0041-21 la Compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., remitió un Testimonio de la Escritura de pública de Reforma Parcial del Fideicomiso La Piazza otorgada 17 de noviembre de 2021 celebrada ante la abogada Amelia Ditto Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del cantón Guayaquil con la debida anotación al margen en la escritura de constitución del fideicomiso.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.021 de 18 de enero de 2023, donde se concluye en la pertinencia de la anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, con ocasión de la reforma parcial al fideicomiso descrita en el párrafo inmediatamente precedente.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 del 13 de mayo del 2022.



RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, de la reforma parcial al contrato del referido Fideicomiso celebrada el 17 de noviembre del

2021 ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla 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 en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTOO.- DISPONER que la Notaría Novena del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** y sienta la razón respectiva; y que la Notaría Décimo Séptima del cantón Guayaquil, tome nota al margen de la escritura de reforma parcial del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, celebrada el 17 de noviembre de 2021.-

CUMPLIDO, vuelva el expediente

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **19 de enero de 2023.-.-**

IEC. HUGO JAVIER RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEMC/JOP/MEEM
RUC: 0992333723001
Trámite No. 119276-0041-21