



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00040187

ECON. HUGO RAMÍREZ 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** 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 pudiese 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 MERCANTIL ARGENTINACORP**” se constituyó por escritura pública celebrada el 1 de noviembre de 2022, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del cantón Guayaquil, con la comparecencia de: i) La compañía ARGENTINACORP S.A. debidamente representada por su Gerente General, el señor Morice Dassum Aivas, como el “Constituyente” y/o “Constituyente Aportante” y/o “Beneficiario”; y, ii) 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**, conforme lo estipulado en la cláusula décima del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**” tiene por finalidad recibir por parte de ARGENTINACORP S.A. el aporte del Inmueble con el objeto de administrarlo y para que a través del presente fideicomiso proceda con la división del Inmueble, acorde a las instrucciones recibidas por parte del Constituyente, con el fin de que el FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP pueda aportar y constituir los fideicomisos mercantiles de modalidad inmobiliaria, aportando los lotes ya divididos para el desarrollo de cada Etapa del Proyecto.

**Que**, conforme lo estipulado en la cláusula quinta del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**”, el CONSTITUYENTE transferirá el Lote terreno ubicado en la vía Perimetral, en la manzana 59 solar 1, en la parroquia Tarqui, con un área total de 37.847,94 m<sup>2</sup>, identificado con el código catastral número 061-0059-0001-0-0-0-1.

**Que**, el Fideicomiso consta inscrito bajo el No. 2023.G.13.003680 del 27 de marzo de 2023, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-0003670 del 08 de marzo de 2023.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 3 de febrero del 2023, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décimo Séptima del cantón Guayaquil, se procedió con la Restitución Fiduciaria del bien inmueble aportado que otorga el “**FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**” a favor de la compañía ARGENTINACORP S.A.



**Que**, mediante escritura pública celebrada el 6 de marzo del 2023, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, se procedió a la reforma parcial del **“FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP”**.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 21 de marzo del 2023, ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se procedió con la Compraventa de los Inmuebles conformado por: a) Lote terreno ubicado en la vía Perimetral, en la manzana 59 solar 1, en la parroquia Tarqui, con un área total de 37.847,94 m2, identificado con el código catastral número 061-0059-0001-0-0-0-1 y, b) Lote de terreno ubicado en la vía Perimetral, en la manzana 12 solar 1, en la parroquia Tarqui, con un área de 59.626,51 m2, identificado con el código catastral número 097-0012-0001-0-0-0-1, que otorga la compañía ARGENTINACORP S.A. a favor del **“FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP”**.

**Que**, el 14 y 27 de marzo del 2023 con trámite No. 129980-0041-22 la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en su calidad de representante legal del fideicomiso, representada por el Abogado Rafael Sandoval Vela y la Abogada Silvana Ronquillo Delgado, en sus calidades de Gerente General y Apoderada Especial, respectivamente, presentaron la solicitud y alcance de la marginación en el Catastro Público de Mercado de Valores, de la reforma parcial del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP”**.

**Que**, mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00022311-O del 18 de abril del 2023, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.077 del 12 de abril de 2023.

**Que**, el 20 de abril y 13 de mayo del 2023, respectivamente, con trámite No. 129980-0041-22, la Abogada Silvana Ronquillo Delgado, Apoderada Especial de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, remite los descargos al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00022311-O del 18 de abril del 2023.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. **SCVS.INMV.DNNF.2023.126 de 21 de junio de 2023**, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, recomendando la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso celebrada el 6 de marzo del 2023, ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil.

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 marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP”**, contenida en la escritura pública



otorgada ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil el 6 de marzo del 2023, 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 las escrituras públicas de constitución y de reforma del “**FIDEICOMISO MERCANTIL ARGENTINACORP**”, celebradas ante la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaria Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, el 1 de noviembre de 2022 y el 6 de marzo del 2023, respectivamente.

**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, **21 de junio de 2023.-**

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

MEMC/MEEM/FPR.  
Trámite No. 129980-0041-22  
RUC No. 0993376816001