



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00041981

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 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 el numeral 16 del artículo 10 y numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II 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 II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. A tal respecto, el artículo 19 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, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1, literal c) del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII de la Codificación, este último dice a la letra:



“1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario”.

Que, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que, el **“FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY”** se constituyó por escritura pública celebrada el 9 de diciembre de 2019 en la Abogada Amelia Dito Mendoza, Notaría Titular Décima Séptima del cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) Compañía EMUHOLD S.A. representada por su Presidente, Sr. Carlos Andrés Peña Baquerizo en calidad de Constituyente UNO y/o Beneficiaria UNO; ii) Compañía SARSAR S.A. representada por su Gerente General, Sra. María Elena Azar Azar en calidad de Constituyente Aportante UNO; iii) La Compañía BERGEP S.A. representada por su Gerente General, Sr. Eduardo Gerala Azar Azar en calidad de Constituyente Aportante DOS; iv) La Señora María Elena Azar Amat en calidad de Beneficiaria DOS ;y,. v) La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomiso S.A. como la Fiduciaria.

Que, el Fideicomiso consta inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2020.G.13.002927 el 19 de junio de 2020 con Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2020.3287 de fecha 28 de mayo de 2020.

Que, de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY”** tiene por objeto la ejecución del Proyecto en los inmuebles, con el dinero o recursos aportados por los Constituyentes, 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 este contrato. Al momento de la constitución del fideicomiso, el Constituyente Aportante Uno, aportó el lote de terreno signado con el número C Dos-B, con ficha registral 15459, ubicado en la Isla Mocolí, cantón Samborondón, Provincia del Guayas, con un área total de 2 hectáreas setenta centésimas

Que, mediante escritura pública celebrada el 30 de mayo del 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se procedió a la reforma parcial del FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY.

Que, el numeral **Dos.Tres** de la **Cláusula Segunda: Antecedentes**, expresa que:“(…) *El contrato constitutivo del Fideicomiso prescribe en su numeral Veintisiete.Uno.- NATURALEZA DEL CONTRATO Y REFORMAS de la Cláusula Vigésimo Séptima.- DISPOSICIONES GENERALES, lo siguiente: “Los comparecientes declaran, que para todos los efectos, el presente contrato por su propia naturaleza es irrevocable, evento éste que impide que las partes propongan cambios de instrucciones o soliciten la devolución o restitución de los bienes fideicomitados. En tal sentido, este Fideicomiso*



solo podrá ser reformado por aprobación unánime del Comité del Fideicomiso. De existir una reforma al Fideicomiso deberá comparecer a ella, los Constituyente, Beneficiarios y la Fiduciaria”.

Que, la reforma del contrato se refiere a lo siguiente: **Cláusula Tercera.- Reforma:** *Tres.Uno.- Reformar el numeral Dieciseis.Once.- de la Cláusula Décimo Sexta.- Comité del Fideicomiso.- de acuerdo a lo siguiente: “Dieciseis.Once (16.11).- Dar instrucciones para acceder a préstamos o créditos: a favor del Fideicomiso a fin de que el producto de los mismos sea destinado al cumplimiento del objeto del Fideicomiso o desarrollo del Proyecto; así como dar instrucciones para la constitución de gravámenes y más limitaciones del dominio de los bienes del Fideicomiso en garantía de tales préstamos o créditos”.*

Que mediante comunicación de fecha 15 de junio de 2023 ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **69433-0041-23**, el Abogado Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., remitió el Testimonio de Escritura Pública de Reforma Parcial del “FIDEICOMISO MERCANTIL ICON BAY” otorgada el 30 de mayo de 2023.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00062915-O del 20 de julio de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.152 del 19 de julio de 2023.

Que mediante comunicación de fecha 15 de agosto de 2023 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.2023.174 de 16 de agosto del 2023, donde se recomienda la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso celebrada el 30 de mayo del 2023, ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto 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 ICON BAY**, contenida en la escritura pública otorgada



ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil el 30 de mayo 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 ICON BAY**, celebradas el 8 de diciembre de 2019 en la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil y el 30 de mayo del 2023 en la Notaría Quincuagésima Quinto del cantón Guayaquil; y, se siente la razón respectiva.

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, **25 de agosto de 2023.-**

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

MEMC/MPG
Trámite: 69433-0041-23
RUC: 0993240524001