

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00042843**

EC. HUGO JAVIER 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 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 (en adelante “LMV”) dispone los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios que 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 (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 el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

Que el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

Que, mediante escritura pública celebrada el 26 de noviembre del 2003, ante la Notaría Novena del cantón Guayaquil, Dra. Gloria Lecaro de Crespo, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **“FIDEICOMISO LA PIAZZA”**. 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; y, 3) La compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A.

Que, el objeto del **“FIDEICOMISO LA PIAZZA”** descrito en la cláusula novena del contrato de constitución del fideicomiso, enuncia: *“El objeto del presente contrato es que el FIDEICOMISO MERCANTIL sirva como medio para la construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario denominado “Centro Comercial La Piazza”...”* Al momento de la constitución del fideicomiso, se aportó a su patrimonio autónomo los lotes de terreno signados con los números 1-A y 2 del predio denominado “Granjas Cañitas” cantón Samborondón, Provincia del Guayas.

Que, el fideicomiso mercantil **“FIDEICOMISO LA PIAZZA”** se ha modificado mediante escrituras públicas en las siguientes fechas: **(i)** 23 de junio de 2004 y **(ii)** 13 de diciembre del 2004 ante la Notaría Novena del cantón Guayaquil; **(iii)** 14 de agosto del 2006 ante la Notaría Décimo Primera del cantón Guayaquil; **(iv)** 01 de julio del 2008 ante la Notaría Trigésimo Tercera del cantón Guayaquil; **(v)** 21 de junio del 2013 ante la Notaría Undécima del cantón Guayaquil; **(vi)** 23 de septiembre del 2016 ante la Notaría Trigésima Novena del cantón Guayaquil; y **(vii)** 17 de noviembre del 2021 ante la Notaría Décimo Séptima del cantón Guayaquil.

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 Zion 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 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, mediante escritura pública celebrada el 14 de junio de 2023 celebrada ante el abogado Marco Angelo Otatti Salcedo, Notario Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se otorgó la reforma integral al contrato constitutivo del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**, modificando con ello la modalidad del negocio fiduciario pasando de inmobiliario integral a un fideicomiso mercantil de administración.

Que, mediante comunicación ingresada con trámite No. 79578-0041-23 el 08 de julio del 2023, suscrita por la Ing. María Fernanda Argotty en calidad de Apoderada Especial de la compañía **Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A.**, en su calidad de representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO LA PIAZZA**", solicitó la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores.

Que mediante el oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00070920-O del 07 de agosto de 2023, se notificaron a la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. representante legal del **FIDEICOMISO LA PIAZZA** las observaciones extraídas del informe No. SCVS-NMV-DNNF-2023-159 del 27 de Julio de 2023.

Que mediante comunicación s/n ingresada el 23 de agosto del 2023, ingresada con el trámite No. **79578-0041-23**, el Ab. Rafael Sandoval Vela, en su calidad de Gerente General de la compañía Zion Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. da respuesta a las observaciones notificadas.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2023.186 de fecha 28 de agosto del 2023, donde se recomienda la cancelación de la inscripción en el Catastro Publico del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración denominado "**FIDEICOMISO LA PIAZZA**".



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

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO LA PIAZZA**.

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 **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 al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 26 de noviembre 2003, ante otorgada ante la abogada Gloria Lecaro de Crespo, Notaria Titular Novena del cantón Guayaquil; así como en la escritura pública de reforma integral celebrada el 14 de junio de 2023 celebrada ante el abogado Marco Angelo Otatti Salcedo, Notario 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, el **26 de septiembre de 2023.-.-**

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

MEMC/MCT.

Trámite: 83376-0041-23

RUC: 0992333723001