



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00042922

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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución “*organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores*”.

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 **FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES** se constituyó mediante escritura pública otorgada el 01 de diciembre de 2021, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto de Guayaquil. A este acto comparecieron: 1) El Fideicomiso Mercantil Austria, debidamente representado por su administradora fiduciaria, la compañía Zión Administradora de Fondos y –Fideicomisos S.A.; aquella, a su vez, representada por su Apoderada Especial, Ab. Silvana Denisse Ronquillo Delgado, en calidad de Constituyente Aportante; 2) La compañía Agorainc S.A., representada por su Gerente General, señor Fabián Cedeño Crespín, en calidad de Beneficiaria; y, 3) La compañía Zión Administradora de Fondos y –Fideicomisos S.A.; representada por su Apoderada Especial, Ab. Silvana Denisse Ronquillo Delgado, en calidad de Fiduciaria.

Que, conforme consta en la cláusula séptima del contrato constitutivo del **FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES**, el objeto del mismo es la ejecución del proyecto en el inmueble, con el dinero o los recursos aportados por el constituyente, los provenientes de préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/o comparadores y todos los demás que se integren por del cumplimiento de las instrucciones contenidas en el contrato.



Que, conforme en la cláusula 3.16 del contrato constitutivo del **FIDEICOMISO MERCANTIL ÁGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES**, se define al proyecto inmobiliario o proyecto como el conjunto de actividades de conceptualización, planificación, promoción, construcción y comercialización de la Torre "C" Ágora Centro de Especialidades que se encuentra desarrollando en el inmueble que será aportado al fideicomiso. En la cláusula 3.11 se describe al inmueble como el solar 001-4 de la manzana 60, ubicado en el cantón Guayaquil, en la ciudadela Asociación Simón Bolívar, parroquia Tarqui, signado con código catastral número 064-0060-001-4-0-0-1, con matrícula inmobiliaria número 441318, con un área total de 1.944,50 m². El inmueble fue aportado al fideicomiso en el acto constitutivo del mismo, e inscrito en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 10 de diciembre de 2021, con número de inscripción 24699 del Libro de Propiedades, Tomo 32, de Folio Inicial 25572 a Folio Final 25572.

Que, el **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES** cuenta con R.U.C. número 0993368124011, con fecha de registro de inicio de actividades de 02 de diciembre de 2021. Además en el Catastro Público de Mercado de Valores, consta la creación de su ficha registral el 04 de diciembre de 2021.

Que, mediante escritura pública otorgada el 11 de febrero de 2023, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, consta la cesión de promesas de compraventa que hace el Fideicomiso Mercantil Austria cedió a favor del Fideicomiso Mercantil Ágora Centro de Especialidades

Que, mediante escritura pública otorgada el 11 de febrero de 2023, ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, consta la cesión de derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES** que hace el Fideicomiso Mercantil Austria cedió a favor de la compañía Lighthouse S.A.

Que mediante comunicación del 13 de diciembre del 2021 ingresada el 14 de diciembre de 2021, con número de trámite 122318-0041-, el Ab. Rafael Sandoval Vela en su calidad de Gerente General de ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicita la inscripción del **FIDEICOMISO MERCANTIL AGORA CENTRO DE ESPECIALIDADES**.

Que mediante Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00004022-O del 24 de enero del 2022, SCVS-INMV-DNNF-2022-00016895 de fecha 17 de marzo de 2022, No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00042997-O de fecha 15 de julio de 2022; y, No. SCVS-INMV-DNNF-2023.00021936-O de fecha 17 de abril de 2023 se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2021.339 de 30 de diciembre del 2021; SCVS.INMV.DNNF.2022.079 de 9 de marzo de 2022, No. SCVS.INMV.DNNF.2022. 167 de 13 de julio de 2022.

Que mediante comunicaciones del 21 de febrero del 2022, de 30 de marzo de 2022, de 04 de abril de 2022, de 29 de julio de 2022 (ingresada el 01 de agosto de 2022), de 08 de agosto de 2022; y, 18 de julio de 2023, la fiduciaria presentó sus descargos a la observaciones realizadas conforme se indica en el párrafo inmediatamente precedente.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.199 de fecha 29 de septiembre de 2023, en el cual queda establecido 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 CENTRO DE ESPECIALIDADES**, ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación 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 CENTRO DE ESPECIALIDADES**, una vez cumplido 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 se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución celebrada el 1 de diciembre del 2021 ante el abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinta 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 Guayaquil, **29 de septiembre de 2023.-.-**

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

MEMC/MEEM/FPR.

Trámite No. 122318-0041-21

R.U.C. 0993368124001