



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RESOLUCION No.SCVS.INMV.DNAR.15. 0004017

RAFAEL BALDA SANTISTEVAN  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

**CONSIDERANDO:**

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que "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"; y que el Título III de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el mercado de valores.

**Que** el numeral 9 del artículo 10 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) determina como atribución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.

**Que** el artículo 18 numeral 11 de la Codificación de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) dispone que deberán inscribirse en el Catastro Público del Mercado de Valores, de conformidad con las normas de carácter general que dicte la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, los contratos de fideicomisos mercantiles y encargos fiduciarios; en concordancia con el artículo 6 Sección II Capítulo I del Título V de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores que dispone la inscripción de los fideicomisos mercantiles que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 6 de octubre del 2014 en la Notaría Vigésimo Segundo del cantón Guayaquil se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO TOWER PLAZA" administrado por la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

**Que** mediante Resolución nro. SCV-INMV-DNAR-14-0030725 de 30 de diciembre de 2014 se dispuso la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO TOWER PLAZA", el cual se encuentra inscrito como FIDEICOMISO bajo N°2015.G.13.001492 el 25 de febrero de 2015.

**Que** mediante escritura pública celebrada el 10 de septiembre de 2015 en la Notaría Décima Séptima del cantón Guayaquil, se reformó la cláusula Vigésima Octava (intitulada "Punto de Equilibrio) del contrato de "FIDEICOMISO TOWER PLAZA", en sus numerales 28.1 "Financiero" y 28.2."Comerciales".

**Que** el Ing. Pedro Vélez Margary, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., notificó la reforma referida en el considerando anterior y presentó información relacionada con la misma.

**Que** el artículo 1 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos regula el sistema de registro de datos públicos y su acceso, en entidades públicas o privadas que administren dichas bases o registros; y señala que el objeto de la ley es: garantizar la seguridad jurídica, organizar, regular, sistematizar e interconectar la información, así como: la eficacia y eficiencia de su manejo, su publicidad, transparencia, acceso e implementación de nuevas tecnologías.

**Que** el artículo 7 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos dispone que la certificación registral dé fe pública, investida de la presunción de legalidad.



**Que** el artículo 8 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que los datos registrales del sistema son susceptibles de actualización, rectificación o supresión en los casos y con los requisitos que la ley señale.

**Que** el artículo 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos establece que el último registro de un dato público prevalece sobre los anteriores o sobre otros datos no registrados, con las excepciones que la ley disponga.

**Que** el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías y Valores describe la estructura y funcionamiento del sistema establecido en esta institución para la administración de correspondencia y archivo, a nivel nacional, y cuyo propósito fundamental es conseguir un eficiente control de la correspondencia que se tramita en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como alcanzar una efectiva organización de la documentación bajo su custodia, para garantizar la prestación de un servicio ágil y oportuno al público y una adecuada coordinación entre las unidades administrativas de la Entidad.

**Que** en el Título IV del Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se establece respecto de la custodia y preservación de los documentos de aquella institución las técnicas de archivos, constando entre aquéllas la de archivo por expedientes.

**Que** en la base institucional de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros se ha clasificado la información (en físico y digitalizada) de cada negocio de fideicomiso por expedientes individuales ordenados por secciones: general (en ésta se incluye certificado de inscripción, fichas Registrales y hechos relevantes), jurídica (en la que constan resoluciones, escrituras públicas, publicaciones), económica y reservada.

**Que** con fundamento en los principios registrales determinados en los artículos 1, 7, 8 y 10 de la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos y principios de técnicas de archivo establecidas en el Manual General de Archivo, Correspondencia y Trámite de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a fin de mantener información actualizada dentro de cada expediente, es necesario que las reformas de los contratos de fideicomisos mercantiles consten archivadas y digitalizadas dentro de sus respectivos expedientes, y que aquellas reformas sean marginadas en la inscripción del contrato correspondiente, a fin de mantener un orden cronológico de sus modificaciones.

**Que** en el segundo inciso del artículo 3 de la resolución No. SCVS-INMV-DNFCDN-15-009, publicada en el Registro Oficial 530 del 25 de junio de 2015, se dispuso que al día hábil siguiente de la publicación de la información y de los actos en la página web institucional, el participante del mercado de valores relacionado con dicha información o actos debe publicarlos en su página web.

**Que** la Dirección Nacional de Autorización y Registro del Mercado de Valores emitió su informe favorable para la marginación de la reforma parcial al Contrato constitutivo del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO TOWER PLAZA".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en la Ley de Mercado de Valores, Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 de 7 de marzo de 2013 y la acción de personal No. 0464409 de 20 de enero de 2014,





INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES  
DIRECCIÓN NACIONAL DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO



SUPERINTENDENCIA  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "FIDEICOMISO TOWER PLAZA" de la reforma indicada en la presente resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER** que la presente resolución se publique en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**ARTÍCULO TERCERO.- NOTIFICAR** con la presente resolución al representante legal de la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A. para que la publique en la página web de su representada.

**ARTÍCULO CUARTO.- 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.

**ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER** que los Notarios Vigésimo Segundo y Décimo Séptimo del cantón Guayaquil tomen nota del contenido de la presente resolución al margen de la constitución y de la reforma del referido fideicomiso y sienten las razones pertinentes. Una copia certificada de la razón de marginación, deberá ser remitida a este despacho.

**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, a

15 OCT 2015

**RAFAEL BALDA SANTISTEVAN**  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

BTI/SJB/FFV.  
Exp. 135239  
Trámite 36587-0

