



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00005518

ING. CARLOS MURILLO CABRERA
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 de conformidad con el numeral 9 del artículo 10 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, 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 pudiere 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 denominado "Fideicomiso Cumbres" se constituyó mediante Escritura Pública suscrita el 28 de abril de 2017 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez siendo LAJDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS su fiduciaria.

Que el día 20 de abril del 2018, fue aprobado mediante Resolución No. SCVS.INMV.DNNF.2018.00003490, la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del Fideicomiso Mercantil irrevocable de administración e inmobiliario denominado "FIDEICOMISO CUMBRES".

Que mediante escritura pública celebrada el 7 de junio de 2019 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil se suscribió la reforma al Contrato de constitución del FIDEICOMISO CUMBRES.

Que dicha reforma fue comunicada oportunamente a esta entidad de control a través del Sistema Integrado de Mercado de Valores, como un Hecho Relevante.

Que mediante comunicación signada con No. de Tramite 42516-0041-19 de fecha 21 de junio de 2019 el Ab. Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente de Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos remite el segundo testimonio original de la Escritura Pública de Reforma Parcial del "Fideicomiso Cumbres" suscrita el 7 de junio de 2019 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Olga Baldeón Martínez y solicita la marginación de la referida reforma.

Que de la documentación remitida, y de lo manifestado por el Gerente de la Fiduciaria en calidad de representante del "Fideicomiso Cumbres", la reforma relativa al plazo de ocurrencia y declaratoria del Punto de Equilibrio obedece principalmente a un acuerdo entre las partes, tomando en consideración el tiempo que ha tomado la aprobación de planos y el anteproyecto por parte de la M.I. Municipalidad de Guayaquil, conforme consta en las copias de los registros de ingresos de tramites a la referida dependencia por parte del Fideicomiso Cumbres, y cuyo último ingreso fue realizado el 17 de junio 2019 con información complementaria

Que en el curso de la revisión del presente trámite, la fiduciaria ha aclarado que no se han suscrito: reservas y/o promesas de compraventa con clientes (terceros)

Que en la última rendición de cuentas de fecha 28 de mayo de 2019 respecto de la Situación del Proyecto Inmobiliario se indica lo siguiente:

"(...) Por encontrarse el proyecto en etapa pre-constructiva, en el rediseño de los planos para la posterior cotización y establecimiento del presupuesto de obra, no existen operaciones que actualmente requieran la participación del Fideicomiso. Sin perjuicio de lo indicado, una vez que se nos presente el proyecto con el debido presupuesto y factibilidad del mismo, los aspectos operativos, financieros y contables,



serán llevados conforme a la normativa de fideicomisos inmobiliarios establecidos en la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera (...)."

Que en la Escritura de Reforma se modifica el numeral OCHO.UNO.SEIS.SIETE de la Cláusula Octava de la Escritura de Constitución que en su parte pertinente establece lo siguiente:

"(...) La ocurrencia del "PUNTO DE EQUILIBRIO" deberá producirse dentro del plazo de dieciocho (18) meses contados desde la presente fecha.- Este plazo podrá ser prorrogado por parte de "LA BENEFICIARIA" hasta por dos (2) veces, por un periodo adicional de dieciocho (18) meses contados en cada caso desde el día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicial (...)."

Que con ocasión de la revisión de la apuntada solicitud, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe Técnico No. SCVS.INMV.DNNF.2019.176concluyente en la pertinencia de la anotación al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **FIDEICOMISO CUMBRES**, de la reforma parcial del estatuto del fideicomiso, expuesto al encontrarse las partes dentro del plazo legal permitido y establecido para instruir, solicitar y realizar las consecuentes reformas y al haber sido de común acuerdo entre ellas.

Que por cuanto la información remitida por la fiduciaria cumple con las condiciones impuestas en el artículo 20 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el informe favorable para la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO CUMBRES**".

Que conforme a lo señalado en el artículo 19 de la Ley de Mercado de Valores, "*la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores 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, en su caso.*"

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la Resolución No. ADM-13-003 del 7 de Marzo del 2013, la Resolución No. ADM-17-047 de 29 de Mayo del 2017; y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2019-0078 del 02 de Abril del 2019.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO CUMBRES**, de la reforma parcial al contrato del Fideicomiso Cumbres celebrada el 7 de junio del 2019 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** publique la presente resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del **FIDEICOMISO CUMBRES** y sienta la razón respectiva.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a 10 de julio de 2019.



ING. CARLOS MURILLO CABRERA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

AMN/MEEM
RUC FIDEICOMISO.- 0993024988001