



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00003703

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

### 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 contenida en el Libro 2 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 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro. Así también, el artículo 19 ibidem 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** el artículo 24 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 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 2 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** el artículo 110 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que: *“El contrato de fideicomiso mercantil deberá otorgarse mediante escritura pública. La transferencia de la propiedad a título de fideicomiso se efectuará conforme las disposiciones generales previstas en las leyes, atendiendo la naturaleza de los bienes (...)”*.

**Que** el artículo 113 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, prescribe: *“La transferencia a título de fideicomiso mercantil no es onerosa ni gratuita ya que la misma no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario y se da como medio necesario para que éste último pueda cumplir con las finalidades determinadas por el constituyente en el contrato (...)”*.

**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, negocios fiduciarios: aquellos que tienen relación (directa e indirecta con un proyecto inmobiliario).



**Que**, mediante escritura pública otorgada ante la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. María Tatiana García Plaza, el 4 de marzo del 2021, se constituyó el **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**, acto al cual comparecieron: a) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en calidad de **CONSTITUYENTE** y **BENEFICIARIA**; y la compañía LAUDESA S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de **FIDUCIARIA**. Por la cláusula cuarta del contrato, se tiene que la denominación es: Fideicomiso Villa Ensueño Uno; y su modalidad es la de un fideicomiso de administración de flujos.

**Que**, mediante comunicación presentada por el Ab. Xavier Recalde, como Gerente de la fiduciaria se ha requerido la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO** (trámite 25569-0041-21 el 17 de marzo del 2021) para lo cual ha acompañado la certificación de la veracidad de la información presentada a esta institución.

**Que**, acorde a la cláusula séptima el objeto del fideicomiso es el que sigue: “constitución de un patrimonio autónomo que permita al FIDEICOMISO por la interpuesta persona de la **FIDUCIARIA** y como tal representante legal, la administración de **BIENES** a ser aportados al patrimonio, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias, promesas de compraventas y compraventas de inmuebles, correspondientes a la **PRIMERA ETAPA DEL PROYECTO INMOBILIARIO** (...) Los aportes que realice LA **CONSTITUYENTE** podrán consistir en recursos que se deriven de créditos, es decir, de los préstamos que puedan ser otorgados a favor de la **CONSTITUYENTE** para el desarrollo de la **PRIMERA ETAPA de VILLA ENSUEÑO** (...) el fideicomiso mercantil no ejecutará, ni promocionará dicho proyecto inmobiliario”.

**Que**, la fiduciaria señala en su pedido de inscripción que este fideicomiso persigue la administración de flujos para un proyecto inmobiliario que desarrollará directamente la constituyente y beneficiaria, esto es: la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A, señalando: De conformidad con lo establecido en el numeral 10 del artículo 18 del Libro II de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; por cuanto, el referido fideicomiso administra los flujos para el desarrollo de la primera etapa del proyecto: “Villa Ensueño” que será desarrollado, ejecutado y promocionado directamente por la compañía constituyente: PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

**Que**, mediante Informe No. SCVS-INMV-DNNF-2021-090 del 14 de abril del 2021, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios, emite informe, a solicitud de la autoridad en el caso de la solicitud de inscripción insinuada por la fiduciaria, exponiendo su procedencia en el caso concreto.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0086 de fecha 23 de Abril de 2021, la autoridad

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del negocio fiduciario denominado: **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO UNO**; y cuya modalidad es la de un fideicomiso de administración de flujos relacionado de manera directa e indirecta con un proyecto inmobiliario.



**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 LAUDES A S.A. LAUDES A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de FIDUCIARIA, 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 la Notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente Resolución al margen de la matriz de la escritura pública de constitución del fideicomiso que nos ocupa y sienta la razón respectiva.

**COMUNÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a los **28** días del mes **de Abril del año 2021.-.-**

**ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)**

MEMC/AMN  
Trámite: 25569-0041-21  
RUC: 0993315109001