



INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES
DIRECCIÓN NACIONAL DE NEGOCIOS FIDUCIARIOS



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00007246

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), 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 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 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios 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, respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

Que, en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas

por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores “se inscribirán los fideicomiso mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad...”, y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, “la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario”.

Que mediante escritura pública otorgada el otorgada el 10 de febrero de 2022 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil se constituyó el fideicomiso mercantil denominado **FIDEICOMISO BRISAS 2**. A dicho acto comparecieron: **a)** La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., debidamente representada por su Gerente General, el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, como “LA CONSTITUYENTE” y/o “LA BENEFICIARIA”; y, **b)** La compañía LAUDESA S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, legalmente representada por su Gerente, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, como “LA FIDUCIARIA”.

Que de acuerdo a la cláusula tercera, numeral 3.11 el “PROYECTO INMOBILIARIO y/o “BRISAS DE LA PERLA 2”, consiste en la lotización, urbanización, y construcción de las “UNIDADES INMOBILIARIAS”, que se desarrollarán sobre “EL INMUEBLE” que se aporta al **FIDEICOMISO BRISAS 2**. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente y bajo la exclusiva responsabilidad de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., y dicho desarrollo está contemplado por etapas. Se deja expresa constancia que el “PROYECTO INMOBILIARIO” no será ni ejecutado, ni desarrollado, ni publicitado por el “FIDEICOMISO BRISAS 2”.

Que de acuerdo a la cláusula quinta, numeral 5.1, “LA CONSTITUYENTE” y/o “LA BENEFICIARIA”, esto es, la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., debidamente representada por su Gerente General, el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, transfiere sin reservarse nada para sí, a título de fideicomiso mercantil el inmueble consistente en alícuota solar y edificación dos, manzana cuatrocientos treinta y cuatro, parroquia Pascuales Urbano (antes Tarqui). A este inmueble le corresponde el código catastral municipal número cuatro ocho – cuatro tres cuatro – cero cero dos – cero – cero – uno (48-434-002-0-0-0-1).

Que de acuerdo a la cláusula séptima del contrato tiene como objeto la constitución de un patrimonio autónomo que permita a el “FIDEICOMISO” por la interpuesta persona de “LA FIDUCIARIA” y como tal Representante Legal, la administración del “BIEN” a ser aportado

al patrimonio autónomo que se constituye mediante este instrumento, y los que se aporten en el futuro o se adquieran posteriormente. También podrá y deberá celebrar y suscribir todos los actos y contratos necesarios para comprar, vender, adquirir, aportar a título de fideicomiso mercantil, ceder, transferir, preñar, hipotecar, dar en dación en pago los bienes del patrimonio autónomo, otorgar garantías a favor de “LA CONSTITUYENTE” y/o “LA BENEFICIARIA”, que solicite.

Que mediante comunicación signada con número de trámite No. 18523-0041-22 de fecha 22 de febrero de 2022, el abogado Xavier Recalde Arboleda, Gerente de LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, solicitó la inscripción del **FIDEICOMISO BRISAS 2** y adjuntó el segundo testimonio de la escritura de constitución.

Que a través del oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00021657-O del 06 de abril de 2022, se trasladaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS-INMV-DNNF-2022-094 del 29 de marzo de 2022.

Que mediante comunicación del 14 de septiembre del 2022, ingresada dentro del trámite 18523-0041-22 la fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos al oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00021657-O del 06 de abril de 2022.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022.251 de 13 de octubre de 2022, donde se establece que la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** en su calidad de Fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO BRISAS 2**”, ha procedido a cumplir con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción del mencionado fideicomiso mercantil en el Catastro Público del Mercado de Valores.

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 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 BRISAS 2** una vez se cumpla con 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 **LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, 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 ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, el 10 de febrero del 2022; y, siente las razones respectivas.

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, **17 de octubre de 2022.-.-**

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

MEMC/MEEM/FPR.
Trámite: 18523-0041-22
RUC: 0993370005001