

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005306**

**EC. HUGO JAVIER RAMÍREZ 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 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 mediante escritura pública suscrita el 28 de abril de 2017 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del Cantón Guayaquil se constituyó el fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO CUMBRES**". Al acto de constitución comparecieron: **a)** La compañía FELDUN INVESTMENTS LLC, en calidad de "EL CONSTITUYENTE" Y/O "LA FIDEICOMITENTE" y/o "LA BENEFICIARIA"; **b)** La compañía Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomisos en calidad de "La Fiduciaria"; y, **c)** Los señores José Antonio Cevallos Velazco y el señor Francisco Paúl Acosta Andrade en calidad de "LOS COMODATARIOS".

Que en el segundo acto de la escritura pública de constitución del "**FIDEICOMISO CUMBRES**" la compañía FELDUN INVESTMENTS LLC, en calidad de Constituyente" y/o "Beneficiario", cedió el cien por ciento (100%) de sus derechos y obligaciones fiduciarias de Constituyente y Beneficiario a favor de los señores José Antonio Cevallos Velazco y Francisco Paúl Acosta Andrade.

Que, conforme consta en la cláusula séptima del contrato constitutivo el objeto del "**FIDEICOMISO CUMBRES**" es la constitución de un patrimonio autónomo que permita al fideicomiso por la interpuesta persona de la fiduciaria, y como tal representante legal al administración de los bienes a ser aportados al patrimonio que se constituye, y los que se aportaren a futuro por parte de la constituyente o se adquirieran el futuro, y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción, ejecución y venta de un proyecto inmobiliario. Conforme consta en la cláusula cuarta, al momento de la constitución se aportaron al fideicomiso los solares 2, 4, 45 y 46 de la manzana 816, de la Urbanización "La Cumbre," Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Esta transferencia de dominio fue inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil, el 08 de febrero de 2018, en el tomo 12, de fojas 5939 a 5942 del Registro de Propiedades.

Que el fideicomiso mercantil irrevocable de administración e inmobiliario denominado "**FIDEICOMISO CUMBRES**" consta inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores el 27 de abril del 2018 bajo el No. 2018.G.13.002246, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00003490 del 23 de abril de 2018.

Que mediante escritura pública celebrada el 7 de junio de 2019, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se reformó el "**FIDEICOMISO CUMBRES**" relativa al plazo de ocurrencia y declaratoria del punto de equilibrio.

Que, mediante escritura pública otorgada ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, el 14 de octubre de 2020, el señor José Antonio Cevallos Velazco, procedió a ceder sus derechos y obligaciones fiduciarias de



constituyente y beneficiario en el “**FIDEICOMISO CUMBRES**” a favor de la compañía RIPCONCIV CONSTRUCCIONES CÍA. TLDA.

Que mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2019-00005518 del 10 de julio de 2019 se dispone 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 celebrada el 7 de junio de 2019, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil.

Que mediante escritura pública celebrada el 27 de octubre de 2021, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del Cantón Guayaquil, se reforma parcialmente el “**FIDEICOMISO CUMBRES**”, donde se modifica el numeral OCHO.UNO.SEIS.SIETE de la Cláusula Octava de la Escritura de Constitución por el siguiente texto:

“(...) La ocurrencia del “PUNTO DE EQUILIBRIO” deberá producirse dentro del plazo de dos (2) años 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 dos (2) años meses contados en cada caso, desde el día siguiente a la fecha de vencimiento del plazo inicial. (...)”.

Que en la última rendición de cuentas de fecha 25 de mayo de 2022 respecto de la Situación del Proyecto Inmobiliario se indica lo siguiente:

“No existen operaciones que requieran la participación del Fideicomiso. El proyecto se encuentra en etapa pre-constructiva, en el rediseño de los planos para la posterior cotización y establecimiento del presupuesto de obra, y así establecer el cronograma de la obra. El 27 de enero de 2022 se obtuvo ante la M. I. Municipalidad de Guayaquil, el Registro de construcción (construcción inicial) del proyecto inmobiliario. No se ha suscrito ningún contrato de reserva, ni promesa de compraventa de unidades inmobiliarias del proyecto, ni se ha recibido dinero por tales conceptos.

Que con ocasión de la revisión de la apuntada solicitud, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios emitió el Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2022-168 de 13 de junio del 2022, establece 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 la Ley y mediante la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

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 26 de octubre del 2021 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** de fecha 28 de abril de 2017 y en la Escritura de Reforma Parcial de fecha 26 de octubre de 2021 y sienta la razón respectiva.

ARTICULO CUARTO- DISPONER que el Catastro Público de Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO CUMBRES**" y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo cuarto que precede.

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 **18 de julio de 2022**.

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

MEEM/FPR.

TRÁMITE: 109298-0041-21

RUC FIDEICOMISO.- 0993024988001