



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005828

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 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 16 del artículo 10 y numeral 11 del artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores (Libro 2 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 cancelación y la inscripción, en su orden 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 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone que los contratos de fideicomiso mercantil y los encargos fiduciarios deben inscribirse en el Catastro Público de Mercado de Valores. A tal respecto, el artículo 19 de la ley 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 del Libro II 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, para el procedimiento de la cancelación de la inscripción, el numeral 1 del artículo 23 ibídem tipifica como causal para la cancelación de instituciones en el Catastro de Mercado de Valores, la solicitud voluntaria del partícipe, e instituye en el la letra a) del artículo 134 ibídem como causal de terminación del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, además de las previstas en el contrato constitutivo, el cumplimiento de la finalidad establecida en el contrato.

Que, el numeral 2, del artículo 11, del capítulo I, del título IV de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financiera, de Valores y Seguros (en adelante “LA CODIFICACIÓN”), señala que tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en EL CATASTRO, siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores.

Que, mediante escritura pública del 19 de noviembre del 2014, otorgada en la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración denominado “**FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN**”. A dicho acto comparecieron: (i) La compañía FORTINVILLA S.A. representada por su gerente, Ab. Carlos Eduardo Fuentes Estarellas, en calidad de constituyente y beneficiaria; (ii) la compañía INMOBILIARIA CONSTRUCCIONES DE LA PERIMETRAL S.A. INMOCOPER, representada por su gerente, Ing. Leticia Macías Zambrano, y, (iii) **LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos** en calidad de fiduciaria. Este fideicomiso se inscribió en el Catastro Público de Mercado de Valores el 24 de febrero de 2015, con número de inscripción 2015.G.13.001490, en cumplimiento de lo dispuesto en la resolución No. SCVS-INMV-DNAR-15-0000418 de 18 de febrero de 2015.

Que, conforme se establece en la cláusula séptima del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN**” el objeto del mismo es la constitución de un patrimonio autónomo que permita que el fideicomiso por la interpuesta persona de la fiduciaria y como tal representante legal la administración de los bienes consistentes en dineros aportados al patrimonio autónomo al momento de la constitución y a futuro, así como los ingresos provenientes de reservas, promesas de compraventa y compraventas de unidades inmobiliarias correspondientes al proyecto inmobiliario “Residencias del Fortín.” Conforme a la cláusula tres.nueve del mencionado contrato el inmueble sobre el que se desarrollará el proyecto inmobiliario es el solar 10 (6) de la manzana 104, del sector el Fortín, de la parroquia Pascuales, provincia del Guayas con un área de 48.501,27 metros cuadrados y código catastral 58-0104-010-6-0-0.

Que, mediante escritura pública del 11 de abril del 2016, otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, se suscribió el adendum reformativo al contrato de constitución del fideicomiso mercantil de denominado “**FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN**” mediante el cual se agregó en la cláusula tres.catorce a la Corporación Financiera Nacional B.P como acreedor; y, se estipuló en la cláusula cuarta que también se consideran bienes los aportes de las sumas de dinero que realice la constituyente podrán también consistir en recursos



que se deriven de los créditos, es decir de los préstamos que sean otorgados por el acreedor. De esta reforma se tomó nota al margen de la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores, conforme lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-16-0002301 de 09 de mayo de 2016.

Que, mediante escritura pública otorgada el 22 de octubre de 2021, ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez, se suscribió la liquidación y terminación del **"FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN"**. En la cláusula Tres.Uno de esta escritura consta que la fiduciaria y constituyente y beneficiaria "acuerdan la liquidación y terminación del contrato de fideicomiso de fideicomiso mercantil antes referido por haberse cumplido el objeto para el cual fue constituido, y que es ratificado por la constituyente en este mismo acto"; así mismo como documento habilitante de dicha escritura pública se encontró: la instrucción de la compañía Fontinvilla S.A. del 23 de junio del 2021 de que se instrumente la liquidación del fideicomiso; y el Oficio No. CFN-B.P.-GG-2021-0026-OF del 26 de enero del 2021, suscrito por el Gerente General, en la que se señala *"la Corporación Financiera Nacional B.P., en mi calidad de ACREEDORA HIPOTECARIA, mediante el presente instrumento autorizo a la compañía FORTINVILLA S.A. para que proceda a la liquidación y cancelación del Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos denominado FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN."*

Que mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario de esta Superintendencia el 26 de octubre del 2021, con trámite **No. 106182-0041-21**, el Ab. Xavier Recalde Arboleda en calidad de Gerente de la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos**, solicitó la cancelación de la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del **"FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN"**.

Que mediante Informe No. SCVS-INMV-DNN-2021-314 del 30 de Noviembre de 2021 la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios encontró observaciones a la documentación remitida lo que fue notificado a la Fiduciaria mediante el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00062936-O de fecha 07 de diciembre del 2021.

Que mediante comunicación signada con Trámite No. 106182-0041-21 de fecha 21 de diciembre de 2021 la Fiduciaria remitió nuevos descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2022.194 del 09 de agosto del 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 RESIDENCIAS DEL FORTÍN"**, ha cumplido con las formalidades establecidas en la ley, recomendando la cancelación del referido fideicomiso en el Catastro Público del Mercado de Valores.

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 cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado “FIDEICOMISO RESIDENCIAS DEL FORTÍN”, una vez que 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. LAUDESA 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 que se tome nota del contenido de la presente resolución en las escrituras públicas de: constitución, y liquidación y terminación del fideicomiso, de fechas: 19 de noviembre del 2014, y 22 de octubre de 2021 celebradas en la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, ante la Ab. Olga Baldeón Martínez.

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, **10 de agosto de 2022.**


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

MEMC/MCT
Trámite No. 106182-0041-21
RUC: 0992888377001