



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00091220

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 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 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 el fideicomiso mercantil de administración de flujos denominado **“BRISAS 2 ETAPA A”** se constituyó por escritura pública celebrada el 05 de enero del 2023, ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: i) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A., representada por su Gerente General, el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, como el “La Constituyente y/o La Beneficiaria”; y, ii) La compañía LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representada por su Gerente, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, como “La Fiduciaria y/o LAUDESA”.

Que, de acuerdo a la cláusula séptima de su contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A”**. tiene por 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 de los Bienes a ser aportados al patrimonio autónomo que se constituye, y los que se aporten en el futuro, así como los ingresos en dinero por reservas de unidades inmobiliarias permitidas por la Ley, promesas de compraventas y compraventas de los inmuebles correspondientes a la Etapa A del Proyecto Inmobiliario que se denominará Brisas de la Perla 2, proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.

Que, en la cláusula Tres.Diez del contrato constitutivo, el **“FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A”** se indica que 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, de propiedad del Fideicomiso Brisas 2, del que la compañía Promotora Inmobiliaria Prozonas S.A. es única constituyente y beneficiaria. En la cláusula Tres.Once se establece que Unidades Inmobiliarias son las construcciones con fines habitacionales que forman parte del Proyecto Inmobiliario. En la cláusula Tres.Doce consta que el Inmueble consiste en solar 2 de la manzana 434, parroquia Pascuales Urbano, cantón Guayaquil, con código catastral 48-434-002-0-0-1, con matrícula inmobiliaria 190316.

Que mediante comunicación ingresada en el Centro de Atención al Usuario con trámite No. **7286-0041-23** el 20/01/2023, el Abogado Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía LAUDE S.A. Laudesa Administradora de Fondos y



Fideicomisos, solicitó la inscripción en el Catastro Público de Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración de flujos denominado **“FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A”**.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00050711-O del 22 de junio de 2023 se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV. DNNF.2023.085 del 24 de abril de 2023.

Que mediante comunicación ingresada con trámite No. 7281-0041-23 el 21/08/2023; la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.217 de 08 de noviembre del 2023, 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 ETAPA A”**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la inscripción 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 inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración de flujos denominado **“FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A”**, 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 la escritura pública de constitución celebrada ante la Abogada María



Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, el 05 de enero del 2023; y, se siente la razón respectiva.

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 noviembre de 2023.-**

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

MEMC/YMS
Trámite: 7286-0041-23
RUC: 0993379134001