

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003397

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
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 (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 y tenencia de bienes denominado **“FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL LA PERLA”**, se constituyó por escritura pública celebrada el 08 de abril de 2024, ante la Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, con la concurrencia de: i) La compañía GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A GRUAMAZONAS, representada por su Vicepresidente y representante legal, el Economista José Antonio Cevallos Velazco, como *“La Constituyente y/o Beneficiaria”*; y ii) La compañía LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, representada por su Gerente, el Abogado Fausto Xavier Recalde Arboleda, como *“La Fiduciaria”*.

Que, en el numeral **Tres.Once** de la **Cláusula Tercera** del contrato de Fideicomiso, se indica que, *“El Proyecto Inmobiliario y/o Centro Comercial La Perla consiste en la lotización, urbanización y construcción de las “unidades inmobiliarias” que se desarrollaran sobre “el inmueble” o los “inmuebles” que se aportarán en el futuro al fideicomiso o que sean adquiridos en el futuro por parte del fideicomiso. El referido proyecto inmobiliario será desarrollado y ejecutado directamente bajo la exclusiva responsabilidad de la compañía GRUPO EMPRESARIAL AMAZONAS S.A GRUAMAZONA. Se deja expresa constancia que el “Proyecto Inmobiliario” no será ni ejecutado, ni desarrollado, ni publicitado por el “Fideicomiso Centro Comercial La Perla”*.

Que, de acuerdo a la **Cláusula Séptima**, el contrato de Fideicomiso 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. (...)

Que mediante comunicación sin fecha ingresada con trámite No. 46920-0041-24 el 17 de abril de 2024 en el Centro de Atención al Usuario, el Abogado Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de **LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, solicita la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso de administración y tenencia de bienes denominado **“FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL LA PERLA”**.

Que a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00108966-O del 16 de septiembre de 2024, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.073 del 12 de junio de 2024.

Que, mediante comunicación sin fecha, ingresada con trámite No. 46920-0041-24 el 23 de septiembre de 2024, 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.2024.143 de 15 de noviembre del 2024, 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 CENTRO COMERCIAL LA PERLA**”, 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 la Ley y mediante la Resolución No. SCVS-INAFAF- DNATH-2025-0053 de fecha 10 de febrero de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil de administración y tenencia de bienes denominado “**FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL LA PERLA**”, 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 Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Abogada María Tatiana García Plaza, 08 de abril de 2024.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNIQUESE. - Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **07 de marzo de 2025.-**

JAIME ORELLANA SAMPEDRO

INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/MPG

Trámite 46920-0041-24

RUC: 0993390093001