

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00020730

Mgs. CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
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, para el mantenimiento de la inscripción le corresponde a la fiduciaria presentar al órgano de control, todo hecho relevante, tales como las reformas al contrato de constitución; esto por virtud de lo previsto en el artículo 5 del Capítulo I, del Título V, en consonancia con el numeral 1, literal c) del artículo 8, Sección III del Capítulo I, Título XIII

de la Codificación, este último dice a la letra: “1. Cualquier hecho relevante, de acuerdo a las disposiciones de la Ley, o información que, por su importancia, haya afectado o pueda afectar el normal desarrollo de los negocios fiduciarios que administra, tales como reformas a los contratos que dieron origen al fideicomiso mercantil o al encargo fiduciario”.

Que, los principios catastrales recogidos en la normativa precedente, tienen por finalidad establecer una base de datos de mercado de valores ordenada y actualizada.

Que, el Fideicomiso de Administración de Flujos denominado “**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**” se constituyó por escritura pública celebrada el **05 de enero del 2023**, ante la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil; concurren a dicho acto: i) La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. en calidad de CONSTITUYENTE y BENEFICIARIA; y ii) La compañía LAUDESA S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de FIDUCIARIA.

Que, según la *Cláusula Séptima* del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**” 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 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, El **FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A** consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2024.G.13.003949 del 24 de enero de 2024 en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00091220 del 17 de noviembre de 2023.

Que, mediante escritura pública otorgada el **13 de febrero de 2026**, ante la Notaria Suplente Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, Ab. Anllela Tatiana Battaglia Barona, se celebró la reforma parcial del Fideicomiso de Administración de Flujos denominado “**Fideicomiso Brisas 2 Etapa A**”. Al acto de reforma comparecieron: i) La compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, representada por su Gerente General, el señor Guillermo José Ortega Chiriboga, como “La Constituyente” y/o “La Beneficiaria”; ii) El **Fideicomiso Brisas 2 Etapa A** representada por su Fiduciaria, la compañía LAUDE S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., y ésta a su vez representada por su Gerente, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, como “El Fideicomiso” y/o “Fideicomiso Brisas 2 Etapa A”; y, iii) La compañía **LAUDE S.A. ADMINISTRADORA DE**

FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente, el señor Fausto Xavier Recalde Arboleda, como “La Fiduciaria y/o LAUDES A”.

Que, el numeral **Dos.Cuatro** de la Cláusula **Segunda: Antecedentes** de la escritura de reforma parcial del Fideicomiso, señala: “Mediante comunicación de fecha once de febrero de dos mil veintiseis, la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.** instruyó a “**LAUDES A**” que proceda con la reforma parcial del “Fideicomiso Brisas 2 Etapa A”. Frente a dicha instrucción, “**LAUDES A**” procedió en presentar el borrador de la minuta de reforma a “**PROZONAS**” quien la ha revisado y está de acuerdo con dicho texto.”

Que, la reforma parcial al contrato de “**Fideicomiso Brisas 2 Etapa A**”, en la **Cláusula Séptima: Objeto del Fideicomiso**, “hace énfasis que el presente negocio fiduciario es un fideicomiso de administración de flujos, y no es un fideicomiso de garantía, sin perjuicio de que los ingresos que se generen a favor del fideicomiso pudieran servir como fuente de pago de las obligaciones que pudiera contratar **PROZONAS** con **BANCO PICHINCHA C.A.** (...)”

Que, mediante comunicación sin fecha, ingresada **20 de febrero de 2026** con el trámite 22326-0041-26 al Centro de Atención al Usuario (CAU), la compañía **LAUDE S.A. LAUDES A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** a través de su Gerente, Ab. Xavier Recalde Arboleda, solicita la anotación de la escritura pública de Reforma Parcial, al margen de la inscripción del “**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**” en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.215 del 24 de septiembre del 2026, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **LAUDE S.A. LAUDES A ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, recomendando la anotación de la escritura de Reforma Parcial celebrada el **13 de febrero de 2026**, ante la Ab. Anllela Tatiana Battaglia Barona, Notaria Suplente Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del “**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**”

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2025-0598 de fecha 31 de diciembre de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma Parcial del “**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**”, contenida en la

escritura pública otorgada el **13 de febrero de 2026**, ante la Ab. Anllela Tatiana Battaglia Barona, Notaria Suplente Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER que se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

ARTÍCULO TERCERO. - DISPONER que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- 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, y remita comunicación en la que indique haber efectuado la publicación en su página web con el señalamiento del respectivo enlace o link a la Dirección Nacional de Autorización y Registro, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del "**FIDEICOMISO BRISAS 2 ETAPA A**" celebrada ante la Ab. María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el 05 de enero del 2023, y la razón marginal de la Resolución deberá ser remitida a la Dirección Nacional de Autorización y Registro en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

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, **30 de septiembre de 2026.-**



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN

Mgs. CARLOS JULIO AROSEMENA DURÁN
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

VPA/MPG
Trámite: 22326-0041-26
RUC: 0993379134001