



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00090969

**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**, 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 CUMBRES**” se constituyó por escritura pública celebrada el 28 de abril de 2107 ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 08 de febrero de 2018, con la concurrencia de: i) Compañía FELDUN INVESTMENTS LLC en calidad de Constituyente UNO y/o Fideicomitente; ii) Los señores José Antonio Cevallos Velasco y Francisco Paúl Acosta Andrade, en calidad de comodatarios; y, v) LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS en calidad de fiduciaria.

**Que**, en el segundo acto de la escritura donde consta la constitución del “**FIDEICOMISO CUMBRES**”, FELDUN INVESTMENTS LLC cedió el 100% de sus derechos y obligaciones fiduciarios de Constituyente y Beneficiario a los señores José Antonio Cevallos Velasco y Francisco Paúl Acosta Andrade.

**Que**, de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO CUMBRES**” el objeto del mismo es la constitución de un patrimonio autónomo que permita al 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 por parte de la constituyente o los que se adquieran en el futuro, y realice gestiones administrativas ligadas o conexas para el desarrollo, construcción, ejecución y venta del proyecto inmobiliario.

**Que**, en la cláusula 3.11 del contrato constitutivo del “**FIDEICOMISO CUMBRES**” consta que el proyecto inmobiliario consiste en la construcción de unidades habitacionales de vivienda sobre los inmuebles de propiedad del fideicomiso. Al momento de la constitución del referido fideicomiso FELDUN INVESTMENTS LLC aportó a título de fideicomiso mercantil los solares número 2, 3, 45 y 46 de la manzana 816 de la urbanización “La Cumbre”, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, provincia del Guayas.

**Que**, el “**FIDEICOMISO CUMBRES**” consta inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores, el 27 de abril de 2018, con número 2018.G.13.002246, conforme a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2018-00003490 de 23 de abril de 2018.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 19 de octubre de 2018, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el 03 de diciembre de 2018, se celebró una rectificación y aclaratoria de linderos y dimensiones de los inmuebles que fueron aportados al “**FIDEICOMISO CUMBRES**” al momento de su constitución.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 07 de junio de 2019, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se realizó una reforma parcial al “**FIDEICOMISO CUMBRES**,” de la cual se tomó nota al margen de la inscripción del fideicomiso en el Catastro Público de Mercado de Valores conforme consta en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00005518 de 10 de julio de 2019.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 14 de octubre de 2020, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el señor José Antonio Cevallos Velasco cedió sus derechos y obligaciones fiduciarios a la compañía RIPCONCIV CONSTRUCCIONES CIVILES CÍA. LTDA.



**Que**, mediante escritura pública celebrada el 26 de octubre de 2021, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se reformó el **"FIDEICOMISO CUMBRES,"** de lo cual se tomó nota al margen de la inscripción del fideicomiso en el Catastro Público de Mercado de Valores conforme consta en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00005306 de 18 de julio de 2022.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 27 de febrero de 2023, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se reformó el **"FIDEICOMISO CUMBRES,"** de acuerdo a carta de instrucción de 23 de febrero de 2023 remitida por los constituyentes y/o beneficiarios a la fiduciaria

**Que** mediante comunicación de fecha 10 de marzo de 2023 con trámite No. 27398-0041-23, el Abogado Xavier Recalde Arboleda, en calidad de Gerente de LAUDE S.A. LAUDES ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS solicitó que se tome nota de la reforma al **"FIDEICOMISO CUMBRES"** realizada mediante escritura pública celebrada el 27 de febrero de 2023, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil.

**Que** a través de los Oficios No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00023058-O del 24 de abril de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00031227-O de 29 de mayo de 2023, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00062790-O de 20 de julio de 2023; y, SCVS-INMV-DNNF-2023-00078898-O de 24 de agosto de 2023, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas de los informes No. SCVS.INMV.DNNF.2023.079 de 13 de abril de 2023; y, No. SCVS-INMV-DNNF-2023-140 de 05 de julio de 2023.

**Que**, la fiduciaria presentó los descargos correspondientes a las observaciones realizadas mediante comunicaciones de 12 de mayo de 2023, 09 de junio de 2023, 14 de agosto de 2023, 14 de septiembre de 2023; y, 19 de octubre de 2023.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV. DNNF.2023.220 de 09 de noviembre del 2023, donde se recomienda la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de fideicomiso celebrada el 27 de febrero de 2023, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAFA-DNTH-2022-0189 de fecha 13 de mayo de 2022.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER** tomar nota al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Fideicomiso Mercantil denominado **"FIDEICOMISO CUMBRES"**, contenida en la escritura pública otorgada 27 de febrero de 2023, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, 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 de reforma “**FIDEICOMISO CUMBRES,**” celebradas ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil el 28 de abril de 2017 y el 27 de febrero de 2023; y, se sienten las razones respectivas.

**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 noviembre de 2023.-**

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

MEMC  
Trámite: 27398-0041-23  
RUC: 099302498001