Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00005073

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
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 8 de la sección III, 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 *"Información a ser presentada a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: Para mantener la inscripción de los negocios fiduciarios, la fiduciaria deberá presentar a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en los medios que ésta establezca, la siguiente información: (…) 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, mediante escritura pública celebrada el 14 de enero del 2022 ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil irrevocable denominado **"FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO".**

Que, en el objeto del **"FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO"** descrito en el contrato de constitución del fideicomiso, en su cláusula séptima enuncia: *"El presente contrato 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 por parte de "DE LOS CONSTITUYENTES" 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, el "**FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO**" consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2022.G.13.003555 del 15 de noviembre del 2022, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00007249 del 17 de octubre del 2022.

Que, mediante Escritura Pública de Cesión de Derechos fiduciarios celebrada el 28 de octubre del 2024, otorgada en la Notaria Vigésima Segunda del cantón Guayaquil, ante la Ab. Diana Sofia Yunes Pinela, los beneficiarios, esto es el Fideicomiso GRS, representado la compañía AFPV Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. y la señora Alejandra María García Febres Cordero, cedieron a favor de la compañía ROSSALCAPITAL HOLDING S.A.S. todos los derechos de constituyentes y beneficiarios del "**FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO**".

Que, mediante escritura pública otorgada el 12 de febrero de 2025, ante el Dr. Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, se celebró la **reforma parcial** al contrato de Fidecomiso Mercantil denominado **FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO**, al acto de reforma comparecieron (Cláusula Primera): **i)** el FIDEICOMISO TORRE SANTIAGO, representado la compañía LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos; y **ii)** la compañía ROSSALCAPITAL HOLDING S.A.S., representada el señor Guillermo Roseney Salcedo, como "constituyente y beneficiaria inicial".

Que, la Cláusula Segunda denominada "Antecedentes" establece, entre otros "… *DOS.SEIS) Mediante instrucción de fecha siete de febrero del dos mil veinticinco de la compañía ROSSALCAPITAL HOLDINGO S.A.S. notificada el mismo día a la compañía LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos, se dispuso modificar parcialmente el Fideicomiso Torres Santiago en los términos ahí detallados*."

Que, la Cláusula Tercera denominada Reforma Parcial: presenta varias reformas, adiciones y supresiones al texto de las cláusulas del contrato de constitución del fideicomiso, entre las que resaltan las cláusulas que siguen: se reformen los numerales 3.7 personas que dan las instrucciones, 3.8 los constituyentes, 3.9 los beneficiarios, 3.10 instrucciones, 3.19 promotor, 3.20 el constructor, 3.21 el fiscalizador, 3.22 auditoría externa, se incorporaren los numerales 3.25 constituyentes adherente, 3.26 beneficiarios adherentes, 3.27 convenios de adhesión y 3.28 junta de fideicomiso, se reformen los numerales 8.2.8, 8.2.5.1, 8.2.5.2, 8.2.5.3, 8.2.3.5.4, 8.2.3.5.6, se incorpore la cláusula 8.B. Junta de Fideicomiso y los literales 8.B.uno, 8.B.dos, 8.B.tres, 8.B.cuatro, 8.B.cinco, se incorpore la cláusula 8.C y los literales 8.C.uno, 8.C.dos, 8.C.tres, 8.C.cuatro, 8.C.cinco, y 8.C.seis, se incorporen las cláusulas 8.D y 8.E, se reformen los numerales 9.1.4, 9.3.4, 9.3.8, 9.4.3, 10.1.4, 10.1.8, 10.2.1, 10.2.2, se reforma las cláusulas 12, 14, 15, 18, 19, se reforme los numerales 19.1.6, 19.1.7, se elimine el numeral 19.1.8., y se modifique la cláusula 29.

Que, mediante comunicación del 21 de febrero de 2025 ingresada con el trámite No. 21547-0041-25, el Ab. Fausto Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente de la compañía

LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos, solicita la anotación de la Escritura de Reforma Parcial, al margen de la inscripción del **FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO** en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.042 de 26 de febrero de 2025, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía LAUDE S.A. LAUDESA Administradora de Fondos y Fideicomisos, recomendando la anotación de la escritura de Reforma Parcial, celebrada el 12 de febrero de 2025, ante el Dr. Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso "**FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO**".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0106 de fecha 14 de marzo de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la Reforma Parcial del **FIDEICOMISO TORRES SANTIAGO**, contenida en la escritura pública otorgada el 12 de febrero de 2025, ante el Dr. Humberto Moya Flores, Notario Trigésimo Octavo del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículo.

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 represente 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 al margen de la escritura pública de constitución celebrada el 14 de enero del 2022 ante la Notaría Sexta del cantón Guayaquil; 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, el **24 de marzo de 2025.-.-**

Firmado electrónicamente por:
JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/MCT
Trámite No. 21547-0041-25
RUC: 0993369114001