

**Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00005911**

**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 VILLA ENSUEÑO DOS"** se constituyó por escritura pública celebrada el **04 de marzo del 2021**, 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 VILLA ENSUEÑO DOS"** tiene como objeto: *"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 BIENES a ser aportados al patrimonio que se constituye mediante este instrumento, 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 inmuebles, correspondientes a la SEGUNDA ETAPA DEL PROYECTO INMOBILIARIO que se denominará "VILLA ENSUEÑO", proyecto inmobiliario que será ejecutado directamente por la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA S.A. (...)"*

**Que**, El FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2021.G.13.003183 del 27 de mayo del 2021 en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00004254 del 17 de mayo del 2021.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **18 de noviembre de 2025**, ante la Ab. Anllela Tatiana Battaglia Barona, Notaria Suplente Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, se celebró la reforma parcial del Fideicomiso de Administración de Flujos denominado **"FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS"**. 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"; y, ii) El Fideicomiso Villa Ensueño Dos 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 Villa Ensueño Dos".

**Que, el numeral Dos.Cuatro** de la Cláusula **Segunda: Antecedentes** de la escritura de reforma parcial del Fideicomiso, establece: **Dos.Cuatro.** - *Mediante comunicación de fecha siete de noviembre de dos mil veinticinco, la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A. instruyó a "LAUDES A" que proceda con la reforma parcial del "Fideicomiso Villa Ensueño Dos". 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 Villa Ensueño Dos", hace mención al "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"; según lo determinado en la **Cláusula Tercera: Reforma Parcial del Fideicomiso Villa Ensueño Dos**, las cláusulas que se modifican son las siguientes: numeral Tres.Catorce) Los Promitentes Compradores y/o Los Clientes y/o Los Compradores; se agrega el numeral Tres.Dieciocho) Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos; y, numeral Ocho.Dos de la Cláusula Octava.

**Que,** el numeral **Ocho.Dos** de la **Cláusula Octava** reformada, establece: "(...) el Fideicomiso Villa Ensueño Dos no tendrá ninguna clase de responsabilidad en el "Fideicomiso Titularización Villa Ensueño Dos" por cuanto su única y exclusiva gestión frente a la referida titularización, será transferir los recursos monetarios de los flujos que efectivamente reciba producto de las reservas, promesa de compraventa, compraventas de la segunda etapa del proyecto inmobiliario "Villa Ensueño" (...)"

**Que,** mediante comunicación sin fecha, ingresada **21 de noviembre de 2025** con el trámite 149392-0041-25 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 VILLA ENSUEÑO DOS**" 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.2026.055 del 25 de marzo 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 **18 de noviembre de 2025**, 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 VILLA ENSUEÑO DOS**"

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 VILLA ENSUEÑO DOS"**, contenida en la escritura pública otorgada el **18 de noviembre de 2025**, ante la Ab. Anllela Tatiana Battaglia Barona, Notaria Suplente Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con las publicaciones y anotaciones dispuestas en los artículos segundo, tercero y cuarto de esta resolución.

**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. LAUDES 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 del **"FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS"**, celebrada ante la Abogada María Tatiana García Plaza, Notaria Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el **04 de marzo del 2021**.

**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, **01 de abril de 2026.-**

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

VPA/MPG

Trámite: 149392-0041-25

RUC: 0993313521001