

## **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2026-00002488**

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

### **CONSIDERANDO:**

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, establece: *“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 superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. 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** de acuerdo con la disposición general décima octava del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre del 2014, la Ley de Mercado de Valores con sus reformas constituyen el Libro 2 de dicho cuerpo normativo.

**Que** los numerales 7 y 9 del artículo 10 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 realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores;

**Que** el Art.12 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, señala que, para poder efectuar una oferta pública de valores, previamente se deberá cumplir con los requisitos allí señalados.

**Que** el Art. 13 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, establece que el prospecto de oferta pública es el documento que contiene las características concretas de los valores a ser emitidos y, en general, los datos e información relevantes respecto del emisor, de acuerdo con las normas de carácter general que al respecto expida el órgano regulador del mercado de valores; y, que éste deberá ser aprobado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Que** el artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que el artículo 20 ibídem determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica, económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan;

**Que** el Art. 143 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, dispone respecto de los bienes que son susceptibles de titularizar que el proceso de titularización conlleva la expectativa de generar flujos de efectivo determinables, respecto de los cuales su titular pueda disponer libremente, precisándose en el numeral 1 del primer inciso del predicho artículo, que puede ser de bienes o derechos existentes generadores de flujos futuros determinables; y, adicionalmente, se precisa que no podrá pesar sobre tales bienes ni sobre los flujos que generen, ninguna clase de gravámenes, limitaciones al dominio, prohibiciones de enajenar, condiciones suspensivas o resolutorias, ni deben estar pendientes de pago, impuesto, tasa o contribución alguna. Y, entre los bienes o activos que podrán estructurarse esos procesos, se prevé en el numeral 5 del tercer inciso del supradicho artículo, que pueda ser sobre los bienes o derechos existentes que posea el originador, susceptibles de generar flujos futuros determinables con base en estadísticas o en proyecciones, según corresponda.

**Que** a continuación del Art. 159 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, se dispone las normas especiales que debe cumplir el agente de manejo para procesos de titularización; entre los cuales, se precisa en los numerales 1, 4 y 5 *Ibíd*em, el verificar los modelos de negocios sustentados en estudios matemáticos y estadísticos, para determinar que los flujos futuros que se proyectan sean generados por los bienes que existen, o por los derechos ya adquiridos que generarán estos flujos futuros; el constatar que los activos o bienes a titularizar estén libres de gravámenes, limitaciones de dominio, prohibiciones de enajenar o condiciones resolutorias, y que no tengan pendientes de pago los impuestos, tasas y contribuciones; y, la determinación del punto de equilibrio en los procesos que fuera aplicable;

**Que** a continuación del Art. 159 de la Ley de Mercado de Valores, Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, también se señala entre las clases de titularizaciones, en el numeral 4 *Ibíd*em, la titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros o de proyectos susceptibles de generar flujos futuros determinables.

**Que** el artículo 187 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone que los valores sujetos a calificación de riesgo; previamente a su negociación, deberán publicar dicha calificación en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**Que** mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00004254 del 17 de mayo de 2021 se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS** en el Catastro Público del Mercado de Valores, lo cual se realizó el 27 de mayo de 2021, bajo No. 2021.G.13.003183. Aquel negocio fiduciario es administrado por **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

**Que** mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00007228 del 25 de agosto de 2021 se dispuso la inscripción del **FIDEICOMISO ONIX** en el Catastro Público del Mercado de Valores, lo cual se realizó el 13 de septiembre de 2021, bajo No. 2021.G.13.003261. Aquel negocio fiduciario es administrado por **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**.

**Que** mediante escritura pública otorgada el **19 de diciembre de 2025**, en la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, el Ab. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**, el **FIDEICOMISO VILLA ENSUEÑO DOS** y el

**FIDEICOMISO ONIX**, ambos representados por **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS**<sup>1</sup>; y, el Sr. Guillermo Ortega Chiriboga, Gerente General de **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**, constituyen el fideicomiso mercantil denominado **"FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"**.

**Que** la compañía **KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA** elaboró el informe de estructuración financiero de titularización de derechos existentes generadores de flujos futuros del proyecto inmobiliario **"VILLA ENSUEÑO ETAPA II"**, el cual es documento habilitante de la escritura pública otorgada el **19 de diciembre de 2025**, en la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, que contiene contrato de **"FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"**.

**Que** mediante escritura pública otorgada el **22 de diciembre de 2025** en la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Guayaquil el **04 de febrero de 2026**, el **FIDEICOMISO ONIX** (en calidad de garante hipotecario) constituyó garantía hipotecaria sobre los bienes inmuebles<sup>2</sup>, a favor del **"FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"**.

**Que** el **26 de diciembre de 2025**, con trámite No. 164874-0041-25, el Abg. Oscar Vernaza Ghiglione, Presidente de **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, presentó solicitó la: 1) Aprobación de proceso de Titularización realizado a través del **"FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS"** y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; 2) Autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD11'500.000; 3) Inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, y de los valores de contenido crediticio hasta por el monto de USD11'500.000, denominados **"VTC-ENS DOS"**.

**Que** el **12 de enero de 2026** el Comité de Calificación de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en Sesión de Comité No.001-2026, conforme lo prescrito en el artículo 12 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, otorgó la calificación **"AAA"** al proceso de titularización de flujos realizado a través del **FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS**; por lo que, en concordancia con el artículo 187 de la Ley de Mercado de Valores, previamente a la negociación de los valores sujetos a la calificación de riesgo, deberá publicarse dicha calificación en la página web de la Superintendencia de Compañías y Valores.

**Que** el 13 de enero de 2026 así como el 03 y 25 de febrero de 2026, bajo trámite **164874-0041-25**, la Ing. Romina Sánchez Amador, Apoderada de AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, presentó información complementaria en este trámite.

**Que** mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2026.065 de 04 de marzo de 2026, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *"De la revisión de la documentación presentada el 26 de diciembre de 2025, bajo trámite 164874-0041-25, por el Ab. Oscar Andrés Vernaza Ghiglione, Presidente de la compañía AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS; así como la ingresada el 13 de enero; y, 3, y, 25 de febrero de*

<sup>1</sup> Representada por el Ab. Xavier Recalde Arboleda, en su calidad de Gerente.

<sup>2</sup> Identificados con código catastral: 48-8030-1-0-0-0; 48-8030-2-0-0-0; 48-8030-3-0-0-0; 48-8032-1-0-0-0; 48-8032-2-0-0-0; 48-8032-3-0-0-0; 48-8032-4-0-0-0; 48-8032-5-0-0-0; 48-8032-6-0-0-0; 48-8032-7-0-0-0; 48-8032-8-0-0-0; 48-8032-9-0-0-0; 48-8032-10-0-0-0; 48-8032-11-0-0-0; 48-8033-1-0-0-0; 48-8033-2-0-0-0; 48-8033-3-0-0-0; 48-8033-4-0-0-0; 48-8033-5-0-0-0; 48-8033-6-0-0-0; 48-8033-7-0-0-0; 48-8033-8-0-0-0; 48-8033-9-0-0-0; 48-8033-10-0-0-0; 48-8033-11-0-0-0; 48-8033-12-0-0-0; 48-8033-13-0-0-0; 48-8033-14-0-0-0; 48-8033-15-0-0-0; 48-8033-16-0-0-0; 48-8033-17-0-0-0; 48-8033-18-0-0-0; 48-8033-19-0-0-0; 48-8033-20-0-0-0; 48-8033-21-0-0-0; 48-8033-22-0-0-0; 48-8034-12-0-0-0; 48-8034-13-0-0-0; 48-8034-14-0-0-0; 48-8034-15-0-0-0; 48-8034-16-0-0-0; 48-8034-17-0-0-0; 48-8034-18-0-0-0; 48-8034-19-0-0-0; 48-8034-20-0-0-0; 48-8034-21-0-0-0; 48-8034-22-0-0-0; 48-8035-1-0-0-0; 48-8035-2-0-0-0; 48-8035-3-0-0-0; 48-8035-4-0-0-0.

2026, por la Ing. Romina Sánchez Amador, Apoderada General de esa compañía, cuyo análisis ha sido constreñido al Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros y Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se concluye que es procedente: 1) La aprobación del proceso de TITULARIZACIÓN DE DERECHOS EXISTENTES GENERADORES DE FLUJOS FUTUROS, realizado a través del "FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS" y del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; 2) La autorización de la Oferta Pública de valores hasta por el monto de USD 11'500.000; y, 3) La inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del supradicho fideicomiso, y de los valores de contenido crediticio de los valores denominados "VTC-ENS DOS".

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0598 de 31 de diciembre de 2025,

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** el proceso de titularización hasta por la suma de once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 11'500.000), llevado a cabo a través del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS**"; así como el contenido del respectivo prospecto de oferta pública, en los términos constantes en la escritura públicas mencionada en los considerandos de la presente Resolución, cuyo fideicomitente y originador es la compañía **PROMOTORA INMOBILIARIA PROZONAS S.A.**

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la Oferta Pública de los valores que se emitan, dentro del referido proceso de titularización, por el monto de hasta once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 11'500.000), en los términos constantes en la escritura pública mencionada en los considerandos de la presente Resolución.

**ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER** que se inscriban en el Catastro Público del Mercado de Valores, al fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO TITULARIZACIÓN VILLA ENSUEÑO DOS**"; y, los valores VTCs a emitirse por el monto de hasta once millones quinientos mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 11'500.000), denominados: "VTC-ENS DOS".

**ARTICULO CUARTO.- DISPONER** que la presente Resolución así como el extracto de la calificación de riesgo se publiquen en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en forma previa a las inscripciones correspondientes.

**ARTICULO QUINTO.- DISPONER** que se notifique a los representantes Legales de las compañías **LAUDE S.A. LAUDESA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** y **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, y a las bolsas de valores del país, con el contenido de la presente Resolución.

**ARTICULO SEXTO.- DISPONER** que el representante legal de la compañía **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, publique la presente resolución y el extracto de la Calificación de Riesgo, en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el Artículo Cuarto.



**SUPERINTENDENCIA**  
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

**ARTICULO SEPTIMO.** - La oferta pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de hasta nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es, hasta el **04 de diciembre de 2026**.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.** - Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **04 de marzo de 2026**.

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

LCC/CAE/SJB

Trámite No. 164874-0041-25

RUC de originador No. 0991446869001

RUC de fideicomiso que titulariza No. 0993404958001