



Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00003584

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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 (en adelante “LMV”) 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 (en adelante “SCVS”), respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

Que, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el Consejo Nacional de Valores dictará por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.



Que, en concordancia con la norma señalada, el artículo 17 de la Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, de la Codificación, que en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

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 II, del Título I, en consonancia con el numeral 1.3.1 del artículo 8, Sección III del Capítulo II, Título V de la Codificación, este último dice a la letra:

“1.3.1 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, por su parte la Ley del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos, dentro de los principios generales del registro de datos públicos, destacamos el contenido del artículo:

“3: Obligatoriedad.- En la ley relativa a cada uno de los registros o en las disposiciones legales de cada materia, se determinará: los hechos, actos, contratos o instrumentos que deban ser inscritos y/o registrados; así como la obligación de las registradoras o registradores a la certificación y publicidad de los datos, con las limitaciones señaladas en la Constitución y la ley.” (...)

Los datos públicos registrales deben ser: completos, accesibles, en formatos libres, veraces, verificables y pertinentes, en relación al ámbito y fines de su inscripción.

Que, el artículo 4 ibídem, establece que la responsabilidad sobre la veracidad y autenticidad de los datos registrados, es exclusiva de la o el declarante cuando esta o este proveen toda la información.

Que mediante escritura pública otorgada el 13 de diciembre de 2019, ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO LA COSTA”**. A dicho acto comparecieron: a) El FIDEICOMISO DE TENENCIA SABANILLA, representado por la compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.; la compañía ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A., HOLDING HCCG CIA. LTDA. HOLDING GGMZ CIA. LTDA.; HOLDING ACCM CIA. LTDA; HOLDING FCM CIA. LTDA.; HOLDING OSM CIA. LTDA.; EMUHOLD S.A. Todos en calidad de Constituyentes y Beneficiarios; y, b) la compañía **FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, en calidad Fiduciaria. El objeto y finalidad del



fideicomiso es desarrollo del Proyecto Inmobiliario denominado La Costa en el cantón Samborondón concebido por los constituyentes a desarrollarse por etapas

Que mediante escritura pública otorgada el 13 de febrero del 2020, ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se otorgó la escritura aclaratoria y reforma del Fideicomiso La Costa, por la cual se sustituye la cláusula Trigésima Tercera clarificando la cláusula de exclusión de responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y, de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera. Dicha escritura se encuentra debidamente marginada en dicha notaria el 13 de febrero de 2020.

Que mediante escritura pública otorgada el 25 de junio del 2020, ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se reformó parcialmente el Fideicomiso La Costa, a efectos de ampliar el plazo para el aporte del inmueble sobre el cual se desarrollará el Proyecto.

Que, el Fideicomiso consta inscrito bajo el No. 2020.G.13.002938 del 30 de junio del 2020, en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2020-00003434 de 09 de junio de 2020.

Que mediante escritura pública otorgada el 09 de noviembre del 2020, ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se reformó parcialmente el Fideicomiso La Costa, en los términos establecidos en dicho contrato y el Aporte del Inmueble consistente en el Lote Uno identificado en el código catastral siete – uno - dos cinco - cuatro – uno – cero – cero (7-1-25-4-1-0-0) ubicado en la parroquia Tarifa del cantón Samborondón, Guayas, con un área de doscientos diecisiete mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados ochenta y nueve decímetros cuadrados (217.757,89 m²), VALOR: OCHO MILLONES OCHENTA Y UN MIL SESENTA Y CUATRO DÓLARES CON NOVENTA CENTAVOS DE DÓLAR DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (\$8.881.064,90) a favor del FIDEICOMISO LA COSTA, inscrita el treinta de noviembre del dos mil veinte en el Registro de la Propiedad del Cantón Samborondón.

Que mediante escritura pública otorgada el 29 de enero del 2021, ante la abogada Angie Karina San Martín Núñez del Arco, Notaria Suplente Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, se da la sustitución fiduciaria. A dicho acto comparecen: **a)** La compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, legalmente representada por su Gerente General, señor Francisco Ramón Vélez Arizaga, como “FIDUCIARIA ENTRATE” y/o “FUTURFID”; **b)** La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., debidamente representada por la Abogada Andrea Rada Yela en su calidad de Apoderada Especial, como “FIDEVAL” o “FIDUCIARIA SALIENTE”; **c)** La compañía SERVICIOS DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENS S.A., legalmente representada por la señora Andrea Carolina Cueva Mejía en su calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **d)** HOLDING HCCG CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Carlos Cueva González en su calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **e)** HOLDING GGMZ CIA. LTDA. legalmente representada por la señora Galicia Guadalupe Mejía Zevallos en su



calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **f)** HOLDING ACCM CIA. LTDA. legalmente representada por la señora Andrea Carolina Cueva Mejia en su calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **g)** HOLDING FCM CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Fernando Enrique Cueva Mejia en su calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **h)** HOLDING OSM CIA. LTDA. legalmente representada por el señor Carlos Oswaldo Cueva Mejia en su calidad de Gerente General, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”; **i)** La compañía EMUHOLD S.A. legalmente representada por el señor Carlos Andrés Peña Baquerizo en calidad de Presidente, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIO”.

Que el 9 de febrero del 2021 con trámite No. 13986-0041-21 la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA**, en su calidad de actual fiduciaria, representada por el señor Francisco Vélez Arizaga, en su calidad de Gerente General, presento la solicitud de la marginación de la Sustitución Fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO LA COSTA**” en el **Catastro Público de Mercado de Valores**.

Que mediante informe No. SCVS-INMV-DNNF.2021.055 de 3 de marzo de 2021, se establecieron observaciones que notificaron a la Fiduciaria a través del oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008712-O del 4 de marzo de 2021.

Que En comunicación s/n del 15 de marzo del 2021, ingresado con trámite No. 13986-0041-21 del 17/03/21, el Ab. Francisco Velez Arizaga, en su calidad de Gerente General de la Fiduciaria da contestación al oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2021-00008712-O del 4 de marzo de 2021, por lo que procederemos con el desarrollo del presente informe

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciario procedió a emitir el informe favorable No. SCVS-INMV-DNNF-2021-088 del 13 de abril de 2021, donde se establece que la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.** ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO LA COSTA**” en el Catastro Público del Mercado de Valores.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2020-0148 de fecha 20 de octubre de 2020.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de las reformas parciales del Fideicomiso Mercantil denominado “**FIDEICOMISO LA COSTA**”, contenida en las escrituras públicas otorgadas ante la abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil el 25 de junio de 2020 y 09 de noviembre del 2020, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.



ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO LA COSTA” en que **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.** sustituye a **FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS** una vez que se cumpla con lo dispuesto en los siguientes artículos.

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 **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, publique la presente Resolución en la página web de su representada al siguiente día hábil de la publicación referida en el artículo precedente.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER.- Que la Notaría Sexta del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura de constitución del fideicomiso; así como de las escrituras públicas celebradas el 25 de junio de 2020 y 09 de noviembre de 2020, en la que se reformó parcialmente el Fideicomiso y sienta las razones pertinentes. Una copia certificada de las razones de marginación deberá ser remitida a esta Intendencia.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER.- Que la Notaría Trigésimo Segunda del cantón Guayaquil, tome nota del contenido de la presente resolución al margen de la escritura de sustitución fiduciaria de 29 de enero de 2021 y sienta las razones pertinentes. Una copia certificada de las razones de marginación deberá ser remitida a esta Intendencia.

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, a los **22 días del mes de Abril de 2021.-.-**

ING. LINDA TOLEDO RIVAS
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEMC/MEEM /FPR.
Trámites Nos. 13986-0041-21
RUC No. 0993242373001