



## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00093642

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 **“ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS”** se constituyó por escritura pública celebrada el 03 de mayo de 2023 ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, con la concurrencia de: **i)** La compañía FORET S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, señor Nasif Leonardo Manssur Villagrán, como **“LA CONSTITUYENTE”** y/o **“LA BENEFICIARIA”**; y, **ii)** La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., debidamente representada por su Gerente General, señor abogado Francisco Vélez Arizaga, como **“LA ADMINISTRADORA y/o LA FIDUCIARIA”**.

**Que**, de acuerdo a la **Cláusula Cuatro.Dos.- OBJETO Y FINALIDAD**: *El objeto del presente ENCARGO FIDUCIARIO, consiste en una instrucción irrevocable que le otorga la CONSTITUYENTE, compañía FORET S.A.S., a la FIDUCIARIA, para que en la cuenta que deberá abrir para el efecto, en la cual solo podrán firmar los representantes de la FIDUCIARIA, reciba y administre los recursos provenientes de los PROMITENTES COMPRADORES de las UNIDADES INMOBILIARIAS de la “Urbanización las Terrazas” y únicamente las entregue al CONSTITUYENTE – BENEFICIARIO, cuando el FISCALIZADOR, haya verificado, que se ha cumplido el PUNTO DE EQUILIBRIO que le permita concluir con la ejecución de su PROYECTO INMOBILIARIO, dentro del plazo señalado para el efecto, caso contrario, la FIDUCIARIA, deberá devolver por cuenta de FORET S.A.S., a los “PROMITENTES COMPRADORES”, los recursos que hubiere recibido de ellos, y que efectivamente hayan sido depositados en la cuenta abierta para el efecto por la FIDUCIARIA, en virtud de que no se pudo cumplir con el Punto de equilibrio para la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO.*

**Que**, el Fideicomiso consta inscrito en el Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2023.G.13.003727 el 31 de mayo de 2023 con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2023-00039465 de fecha 24 de mayo de 2023.

**Que**, mediante escritura pública celebrada el 12 de septiembre de 2023, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, se procedió a la reforma del **“ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS”**. Al acto de reforma comparecieron: **i)** La compañía FORET S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, señor Nasif Leonardo Manssur Villagrán, como **“LA CONSTITUYENTE”** y/o **“LA BENEFICIARIA”**; y, **ii)** La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA,



FUTURFID S.A., debidamente representada por su Gerente General, señor abogado Francisco Vélez Arizaga, como “LA ADMINISTRADORA y/o LA FIDUCIARIA”.

**Que** mediante comunicación de fecha 20 de septiembre del 2023 ingresada al Centro de Atención al Usuario CAU con trámite 113831-0041-23, el Abogado Francisco Ramón Vélez Arizaga, Gerente General de Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos Futura, FUTURFID S.A., remitió el Testimonio de Escritura Pública de Reforma Parcial del “**ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS**” otorgada el 12 de septiembre de 2023, para la notación al margen de la inscripción del referido Encargo

**Que**, conforme a lo establecido en **Cláusula Tercera: Reforma al “Encargo Fiduciario Las Terrazas”**, se realizan reformas de las siguientes cláusulas: **Tres.Uno.- Cláusula Tercera: Glosario de Términos;** **Tres.Dos.- Cláusula Cuarta: Denominación, Objeto y Finalidad del Encargo Fiduciario** <Se contempla la suscripción de un Fideicomiso Inmobiliario y se autoriza el aporte por cuenta de FORET S.A.S., a dicho fideicomiso, los recursos que reciba de los promitentes compradores.>; **Tres.Tres.- Cláusula Quinta: Instrucciones a la Fiduciaria;** **Tres.Cuatro.- Cláusula Séptima: Obligaciones de la Fiduciaria;** y, **Tres.Cinco.- Cláusula Novena: Obligaciones de la Constituyente.**

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2023.216 de 01 de noviembre del 2023, donde se recomienda la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato de “**ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS**” celebrado el 12 de septiembre de 2023, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil.

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

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- DISPONER** la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la reforma parcial del Encargo Fiduciario denominado **ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS**, contenida en la escritura pública otorgada ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el 12 de septiembre del 2023, 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 ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN 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 CUARTO.- DISPONER.-** Que se tome nota del contenido de la presente resolución en las escrituras públicas de constitución y de reforma del **ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS**, celebradas el 03 de mayo de 2023 y el 12 de septiembre del 2023, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil; y, se sienta 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, **29 de noviembre de 2023.-**

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

MEMC/MPG  
Trámite: 113831-0041-23  
RUC: N/A