

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00029895

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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

Que, el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

Que, el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

Que, mediante escritura pública otorgada el 10 de agosto del 2023 ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, se celebró la constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO**

INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY". Al acto de su constitución comparecieron: i) La compañía ECUATREASURE S.A., debidamente representada por su Gerente General, señor Samuel Reyes Salvador, como la "CONSTITUYENTE - 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 O LA FIDUCIARIA".

Que, según la Cláusula Séptima del contrato constitutivo, el objeto del "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY**" consiste en: *"La adquisición y pago completo del Terreno, que instruye la CONSTITUYENTE, en los plazos, términos y condiciones señalados en este contrato, dicha adquisición deberá realizarse con los recursos aportados por LA CONSTITUYENTE, con la FINALIDAD de que sobre el mencionado terreno, se levante el PROYECTO INMOBILIARIO con el dinero o recursos aportados por la CONSTITUYENTE, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES y/o COMPRADORES y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato"*.

Que, el "**FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY**" consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No 2024.G.13.003973 del 27 de febrero de 2024, con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00004781 del 21 de febrero de 2024.

Que, el 20 de junio de 2025, se celebró ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, la Escritura Pública de Reforma Integral del "Fideicomiso Inmobiliario Integral denominado Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country". A dicho acto comparecen: i) La compañía ECUATREASURE S.A., representada por el señor Samuel Reyes Salvador, en su calidad de Gerente General, como la "Constituyente Uno y/o Beneficiaria Uno"; ii) La compañía FORMAPER S.A., representada por el señor David Eduardo Concha Becerra, en su calidad de Gerente General, como la "Constituyente Dos y/o Beneficiaria Dos"; iii) La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., representada por su Gerente General, como la "Fiduciaria"; y, iv) El Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country, legalmente representado por la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., quien a su vez es representada por sus Gerente General, Abogado Francisco Vélez Arizaga y debidamente autorizado por el Comité del Fideicomiso.

Que, en los antecedentes que constan en la Cláusula Segunda de la Escritura Pública de Reforma Integral del Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country, se señala que: *Dos.Catorce. Con este antecedente, ECUATREASURE, y FORMAPER, están de acuerdo en REFORMAR INTEGRALMENTE, el Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country, para que cambie de modalidad y deje ser un FIDEICOMISO INMOBILIARIO para convertirse en un FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN, por lo que dentro de la REFORMA INTEGRAL deberá constar expresamente que cambia tanto su objeto como su denominación. (...) Dos. Dieciséis. Por su parte ECUATREASURE declara que a la presente fecha respecto del terreno, no ha realizado ni ventas, ni reservas de terrenos y tampoco lo ha hecho el Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country, de igual forma ni el Fideicomiso ni ECUATREASURE han realizado movimientos de tierras ni inversiones, encaminadas a la construcción del Proyecto Inmobiliario, que estuvo inicialmente previsto y para el cual fue*

constituido el FIDECOMISO INMOBILIARIO, que a partir de esta Reforma cambia de modalidad para convertirse en un FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN. (...) Dos. Dieciocho. Con fecha 18 de junio del año 2025 el Comité del Fideicomiso, resolvió por unanimidad la Reforma Integral del Fideicomiso Inmobiliario Lagos del Country, en los términos y condiciones que se detallan en este contrato. (...)

Que, el a través de la Reforma Integral el FIDECOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY cambia su denominación por la de **FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN LAGOS DEL COUNTRY**.

Que, según lo establecido en la Cláusula Séptima de la Reforma integral, el objeto del **FIDECOMISO DE ADMINISTRACIÓN LAGOS DEL COUNTRY** consiste en: *“La adquisición y pago completo del lote Dos-tres (2-3), resultante del fraccionamiento del lote de terreno número Dos (2), ubicado en el sector “Sabanilla”, de la parroquia Satélite de la Puntilla, del cantón Samborondón, provincia del Guayas, identificado con el código predial 7-1-25-3-2-3 (...), en el plazo, términos y condiciones señalados en este contrato, dicha adquisición deberá realizarse con los recursos aportados por las Constituyentes, con la finalidad de que el Fideicomiso mantenga la titularidad jurídica del Bien y los Recursos que sean aportados por las Constituyentes (...)*

Que, mediante comunicación de fecha 25 de junio de 2025, ingresadas al Centro de Atención al Usuario con trámite No. 78190-0041-25, el Abogado Francisco Vélez Arizaga en su calidad de Gerente General de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDECOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., solicita la cancelación de inscripción del **“FIDECOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY”** en el Catastro Público de Mercado de Valores.

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00100610-O del 14 de agosto de 2025, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2025.151 del 12 de agosto de 2025.

Que, mediante comunicación de fecha 20 de agosto de 2025, ingresada con trámite No. - 78190-0041-25, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2025.182 de fecha 18 de septiembre de 2025, en el cual queda establecido que la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDECOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., en su calidad de fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado **“FIDECOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY”** ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación de la inscripción del referido fideicomiso 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-DNATH-2025-0106 de fecha 14 de marzo de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. – APROBAR la reforma integral suscrita mediante escritura pública de fecha 20 de junio de 2025 ante el Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, Ab. Roger Arosemena Benítez.

ARTICULO SEGUNDO. - DISPONER la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY”**, una vez que se cumpla 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 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 QUINTO. - DISPONER se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del **“FIDEICOMISO INMOBILIARIO LAGOS DEL COUNTRY”**, celebrada el 10 de agosto del 2023 ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, y en la Escritura de Reforma Integral del referido Fideicomiso celebrada el 20 de junio de 2025 ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo 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 20 de octubre de 2025.-

JAIME ORELANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MEEM/MPG
Trámite No. 78190-0041-25
R.U.C. 0993384781001