

## **Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00010747**

**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 mercantil inmobiliario denominado “**FIDEICOMISO LA COSTA**” se constituyó por escritura pública celebrada el **13 de diciembre de 2019** ante la Notaria Sexta del cantón Guayaquil, Ab. Olga Baldeón Martínez; concurren a dicho acto: i) El FIDEICOMISO TENENCIA SABANILLA en calidad de Constituyente; ii) Compañía de SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENSA S.A. en calidad de Constituyente; iii) HOLDING HCCG CIA. LTDA. en calidad de Constituyente; iv) HOLDING GGMZ CIA. LTDA. en calidad de Constituyente; v) HOLDING ACCM CIA. LTDA. en calidad de Constituyente; vi) HOLDING FCM CIA. LTDA. en calidad de Constituyente; vii) HOLDING OSM CIA. LTDA. en calidad de Constituyente; viii) La compañía EMUHOLD S.A. en calidad de Constituyente; y, ix) La compañía FIDEVAL S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, en calidad de FIDUCIARIA.

**Que**, según la *Cláusula Novena* del contrato constitutivo, el “**FIDEICOMISO LA COSTA**” tiene como **objeto y finalidad**: “*Adquirir el INMUEBLE y desarrollar el PROYECTO INMOBILIARIO concebido por los CONSTITUYENTES, administrando y destinando los bienes y recursos del FIDEICOMISO de conformidad con las instrucciones impartidas en el contrato constitutivo.*”

**Que**, El “**FIDEICOMISO LA COSTA**” consta inscrito en Catastro Público de Mercado de Valores bajo el No. 2020.G.13.002938 del 30 de junio del 2020 en base a lo dispuesto en la Resolución No. SCVS.INMV.2020.3434 del 09 de junio del 2020.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **13 de febrero de 2020**, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la primera **Reforma Parcial** del Fideicomiso La Costa.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **25 de junio de 2020**, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la segunda **Reforma Parcial** del Fideicomiso La Costa.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **09 de noviembre de 2020**, ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la tercera **Reforma Parcial y Aporte** al Fideicomiso La Costa.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **19 de enero de 2021** ante la Abogada Olga Baldeón Martínez, Notaria Titular Sexta del cantón Guayaquil, se suscribió la **Cesión de Derechos Fiduciarios** del Fideicomiso de Tenencia Sabanilla a favor de la compañía HOLDING HCCG CIA. LTDA.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **29 de enero de 2021** en la Notaria Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, se celebró la **Sustitución Fiduciaria**, en virtud de la cual la nueva Fiduciaria del del Fideicomiso La Costa es la ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **14 de mayo de 2025**, ante la Abogada Cecilia Calderón Jácome, Notaría Pública Titular Décima Sexta del cantón Guayaquil, la Constituyente compañía SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENSA S.A, realizó a favor del Fideicomiso La Costa **aporte del inmueble** identificado como lote de terreno que forma parte de la Hacienda la "Sabanilla" ubicada en la parroquia tarifa del cantón Samborondón, signado con el código catastral 7-1-25-4-38-0-0-0-0-0-0-0-0 con un área total de 34.119,48 m<sup>2</sup>, inscrita el 10 de julio de 2025 en el Registro de la Propiedad del cantón Samborondón.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **27 de octubre de 2025**, ante la Ab. Cecilia Calderón Jácome, Notaria Titular Décima Sexta del cantón Guayaquil, se celebró la Reforma Parcial del Fideicomiso Inmobiliario denominado "**FIDEICOMISO LA COSTA**". Al acto de reforma comparecieron: i) La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., la que a su vez comparece representando al Fideicomiso La Costa, en calidad de FIDUCIARIA; ii) SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENSA S.A. representada por su Gerente, la señora Andrea Carolina Cueva Mejía, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; iii) HOLDING HCCG CIA. LTDA. representada por su Gerente, el señor Carlos Enrique Cueva González, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; iv) HOLDING GGMZ CIA. LTDA. representada por su Gerente General, la señora Galicia Guadalupe Mejía Zevallos, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; v) HOLDING ACCM CIA. LTDA. representada por su Gerente General, la señora Andrea Carolina Cueva Mejía, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; vi) HOLDING FCM CIA. LTDA. representada por su Gerente General, el señor Fernando Cueva Mejia, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; vii) HOLDING OSM CIA. LTDA. representada por su Gerente General, el señor Carlos Oswaldo Cueva Mejia, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario; viii)

La compañía EMUHOLD S.A. representada por su Presidente, el señor Gonzalo Xavier González Silva, en calidad de Constituyente y/o Beneficiario.

**Que**, el numeral **Tres.Nueve** de la **Cláusula Tercera: Antecedentes** de la escritura de reforma parcial del Fideicomiso, establece que: *La Junta del Fideicomiso en sesión de fecha 18 de septiembre de 2025, resolvió aprobar entre otros actos: **Uno**) Un rediseño urbanístico en el Master Plan del Proyecto La Costa, que contempla eliminar la Etapa Costa Esmeralda, reestructurar las etapas Costa Nova y Costa Apartments, y Costa Dorada, conforme el anexo a la presente Reforma, **Dos**) Una reforma al Fideicomiso La Costa en dos aspectos: **(i)** que se especifique que el proyecto inmobiliario desarrollado a través del Fideicomiso La Costa sólo contemple 3 etapas y el centro comercial con sus respectivas unidades inmobiliarias, esto es, Costa Azul, Costa Nova, Costa Apartments y Costa Center (centro comercial) y sus respectivas áreas comunes, por lo que se excluye del Proyecto desarrollado a través del Fideicomiso La Costa, a la Etapa Costa Dorada compuesta a la fecha por doscientos (213) lotes más el lote de terreno que aportó la compañía SERVICIO DE ADMINISTRACIÓN DE BIENES DIBIENSA S.A. signado con el código catastral 7-1-25-4-38-0-0-0-0-0-0-0-0-0 con un área total de 34.119,48 m<sup>2</sup>; **(ii)** y que el Fideicomiso La Costa aporte a título de fideicomiso mercantil los solares y terrenos excluidos a favor de un nuevo fideicomiso inmobiliario a denominarse Fideicomiso La Costa Etapa Dorada que desarrollará la Etapa Costa Dorada una vez que sea aprobado el rediseño del Masterplan "La Costa" por el I. Municipio de Samborondón (...)*

**Que**, mediante la reforma parcial al contrato de "Fideicomiso La Costa", según lo determinado en la **Cláusula Cuarta: Objeto**, las cláusulas que se modifican son las siguientes: *Cláusula Tercera: Glosario de Términos, literal g) Proyecto Inmobiliario o Proyecto; y Cláusula Décima: Instrucciones Fiduciarias, se añade el numeral Veinte.*

**Que**, mediante comunicación de fecha 01 de diciembre de 2025, ingresado con el trámite 153104-0041-25 al Centro de Atención al Usuario (CAU), la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A. a través de su Gerente, Ab. Francisco Vélez Arizaga, solicita la anotación de la escritura pública de Reforma Parcial al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil inmobiliario denominado "**FIDEICOMISO LA COSTA**" 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.2026.069 del 23 de abril del 2026, donde se establece que es procedente la solicitud de la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, recomendando la anotación de la escritura de Reforma Parcial celebrada el **27 de octubre de 2025**, ante la Ab. Cecilia

Calderón Jácome, Notaria Titular Décima Sexta del cantón Guayaquil, al margen de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del **“FIDEICOMISO LA COSTA”**

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 LA COSTA”**, contenida en la escritura pública otorgada el **27 de octubre de 2025** ante la Ab. Cecilia Calderón Jácome, Notaria Titular Décima Sexta 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 **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 la escritura pública de constitución del **“FIDEICOMISO LA COSTA”**, celebrada ante la Ab. Olga Baldeón Martínez, Notaria Sexta del cantón Guayaquil, el **13 de diciembre de 2019**.

**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, **18 de mayo de 2026.**-

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

VPA/MPG  
Trámite: 153104-0041-25  
RUC: 0993242373001