

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00020179

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, en tal sentido, el artículo 6 de la sección II, del capítulo I, del título XIII de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, dispone que en el Catastro Público del Mercado de Valores *"se inscribirán los fideicomiso mercantiles que sirvan como mecanismos para realizar un proceso de titularización, los fideicomisos de inversión con adherentes, los fideicomisos mercantiles inmobiliarios; los negocios fiduciarios que directa o indirectamente tengan relación*

con un proyecto inmobiliario cuyo financiamiento provenga de terceros; y los negocios fiduciarios en los que participa el sector público como constituyente, constituyente adherente o beneficiario y aquellos en los que de cualquier forma se encuentren integrados en su patrimonio con recursos públicos o que se prevea en el respectivo contrato esta posibilidad..., y que de acuerdo a lo previsto en el último inciso de la disposición previamente citada, "la solicitud de inscripción deberá ser presentada por el representante legal de la fiduciaria en un plazo de quince días contados desde la constitución del negocio fiduciario".

Que, el FIDEICOMISO LA COSTA ETAPA DORADA se constituyó por escritura pública otorgada el **27 noviembre de 2025**, ante la Abogada Lucrecia Córdova López, Notaria Pública Titular Vigésimo Octava del cantón Guayaquil; concurren a dicho acto: i) Compañía **HOLDING HCCG CIA. LTDA.** representada por su Gerente, el señor Carlos Enrique Cueva González, como el "Constituyente Uno – Beneficiario Uno; ii) Compañía **HOLDING GGMZ CIA. LTDA.** representada por su Gerente General, la señora Galicia Guadalupe Mejía Zevallos, como el "Constituyente y/o Beneficiario"; iii) Compañía **HOLDING ACCM CIA. LTDA.** representada por su Gerente General, la señora Andrea Carolina Cueva Mejía, como el "Constituyente Tres y/o Beneficiario Tres"; iv) Compañía **HOLDING FCM CIA. LTDA.** representada por su Gerente General, el señor Fernando Cueva Mejía, como el "Constituyente Cuatro y/o Beneficiario Cuatro"; v) Compañía **HOLDING OSM CIA. LTDA.** representada por su Gerente General, el señor Carlos Oswaldo Cueva Mejía, como el "Constituyente Cinco y/o Beneficiario Cinco"; vi) El **Fideicomiso La Costa**, representado por la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, y esta a su vez representada por el Abogado Francisco Vélez Arizaga, como el "Fideicomiso La Costa" y/o Constituyente Seis o Beneficiario Seis"; y, vii) La compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, debidamente representada por su Gerente General, Abogado Francisco Vélez Arizaga, como la "Fiduciaria".

Que, de acuerdo a la Cláusula Séptima: Objeto del Fideicomiso, establece que: *"El presente Fideicomiso tiene por objeto y finalidad, desarrollar sobre el (los) inmuebles(s), que aporte el Constituyente Seis, el Proyecto Inmobiliario concebido por los Constituyentes, cuyo desarrollo se realizará por fases o etapas con el dinero o recursos aportados por las Constituyentes Uno, Dos, Tres, Cuatro, Cinco, los provenientes de los préstamos otorgados por terceros, los recibidos de los promitentes compradores y/ o los compradores y todos los demás que se integren por el cumplimiento de las instrucciones contenidas en este contrato."*

Que, mediante comunicación de fecha 11 de diciembre del 2025, ingresada en el Centro de Atención al Usuario signado con número de trámite **158249-0041-25**, el Abogado Francisco Vélez Arizaga, en su calidad de Gerente General de la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, solicita la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del Fideicomiso Inmobiliario denominado **"FIDEICOMISO LA COSTA ETAPA DORADA"**

Que, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00097836-O de fecha 09 de junio de 2026, se notificó a la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, las observaciones derivadas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2026.076 de fecha 08 de mayo de 2026.

Que, el **12 de junio de 2026** se celebró ante la Abogada Lucrecia Córdova López, Notaria Vigésimo Octavo del cantón Guayaquil, la ***“Escritura pública de aporte y transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil que otorga Fideicomiso La Costa, a favor del Fideicomiso La Costa Etapa Dorada, y Comodato precario, que otorga el Fideicomiso La Costa Etapa Dorada a favor de la compañía Servicio DIBIENS S.A.”***; mediante dicho acto el Fideicomiso La Costa, transfiere al patrimonio autónomo del fideicomiso mercantil denominado “Fideicomiso La Costa Etapa Dorada”, 252 solares ubicados en el sector Sabanilla, parroquia Tarifa del cantón Samborondón, provincia del Guayas.

Que, mediante comunicaciones de fecha 30 de junio y 27 de julio de 2026, la **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, presenta su contestación al Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00097836-O.

Que, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.205 del 11 de septiembre del 2026, donde se establece que la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.** en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO LA COSTA ETAPA DORADA”**, ha cumplido con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación 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-INA-F-DNTH-2025-0598 de fecha 31 de diciembre de 2025.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso inmobiliario denominado **“FIDEICOMISO LA COSTA ETAPA DORADA”**, cuya Fiduciaria es la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos segundo, tercero y cuarto.

ARTÍCULO SEGUNDO. - DISPONER que se notifique con la presente Resolución al Representante Legal de la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A.**

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, y remita comunicación en la que indique haber efectuado la publicación en su página web con el señalamiento del respectivo enlace o link a la Dirección Nacional de Autorización y Registro, a fin de dar cumplimiento a lo establecido en los artículos precedentes.

ARTÍCULO QUINTO. - DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del “**FIDEICOMISO LA COSTA ETAPA DORADA**” celebrada ante la Abogada Lucrecia Córdova López, Notaria Pública Titular Vigésimo Octava del cantón Guayaquil, el 27 noviembre de 2025, y la razón marginal de la Resolución deberá ser remitida a la Dirección Nacional de Autorización y Registro en el término de 15 días. El cumplimiento de lo dispuesto en el presente artículo, será de exclusiva responsabilidad de la Fiduciaria.

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, **16 de septiembre de 2026.-**



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

VAPA/MPG
Trámite: 158249-0041-25
RUC: 0993404477001