

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF- 2024-00014955

**AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
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 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 mediante comunicación del 29 de abril del 2024 ingresada con el trámite No. **50924-0041-24**, el Ingeniero Otón Meneses Gómez, Presidente de ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., solicita la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del negocio fiduciario denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO URBANIZACION LAS TERRAZAS”**.

Que mediante escritura pública otorgada el 8 de marzo de 2024 ante el abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, se celebró la constitución del Fideicomiso Mercantil Inmobiliario denominado **FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO URBANIZACION LAS TERRAZAS**. A dicho acto comparecen a celebrar dicha escritura las siguientes partes: **a)** La compañía GEMANEXT S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, señor Samuel Reyes Salvador, como la “CONSTITUYENTE UNO - BENEFICIARIA”; **b)** La compañía FORET S.A.S., debidamente representada por su Gerente General, señor Nasif Leonardo Mansur Villagrán, como la “CONSTITUYENTE DOS-BENEFICIARIA”; **c)** La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., debidamente representada, por su Apoderada Especial, señora Maria de Lourdes Garaicoa Burgos, como “LA ADMINISTRADORA O LA FIDUCIARIA”; **d)** La compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSIÓN Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A., debidamente representada, por su Apoderada Especial, señora Maria de Lourdes Garaicoa Burgos, en representación del “ENCARGO FIDUCIARIO LAS TERRAZAS”

Que de acuerdo a la cláusula séptima del contrato constitutivo El OBJETO del FIDEICOMISO es la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO sobre los inmuebles fideicomitidos, con el dinero o recursos aportados por los CONSTITUYENTES, los provenientes de los préstamos otorgados por el CONSTITUYENTE DOS, o terceros, los recibidos de los PROMITENTES COMPRADORES y /o COMPRADORES y todos los demás que se integren al cumplimiento de las instrucciones contenidas en dicho contrato.

Que LA CONSTITUYENTE UNO, esto es, la compañía GEMANEXT S.A.S., aporta los siguientes solares de la manzana CUARENTA Y NUEVE, ubicados en la Avenida del Bombero, parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, Provincia del Guayas que a la presente fecha se encuentran identificados como: **i) SOLAR TRES-TRES (3-3)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO-CERO CERO CUARENTA Y NUEVE-CERO CERO TRES- CERO TRES- CERO- CERO- UNO (061-0049-003-03-0-0-1); **ii) SOLAR TRES- CUATRO (3-4)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO CUATRO- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-04-0-0-1); **iii) SOLAR TRES- CINCO (3-5)** identificado con el **CODIGO**

CATASTRAL número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO CINCO- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-05-0-0-1). **iv) SOLAR TRES- SEIS (3-6)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO SEIS- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-06-0-0-1); **v) SOLAR TRES- SIETE (3-7)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO SIETE- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-07-0-0-1); **vi) SOLAR TRES- OCHO (3-8)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO OCHO- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-08-0-0-1); **vii) SOLAR TRES- NUEVE (3-9)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- CERO NUEVE- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-08-0-0-1); **viii) SOLAR TRES- DIEZ (3-10)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- DIEZ- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-10-0-0-1); **ix) SOLAR TRES- ONCE (3-11)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- ONCE- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-11-0-0-1); **x) SOLAR TRES- DOCE(3-12)** identificado con el **CODIGO CATASTRAL** número CERO SESENTA Y UNO- CERO CERO CUARENTA Y NUEVE- CERO CERO TRES- DOCE- CERO - CERO -UNO (061-0049-003-12-0-0-1); cuyos linderos y dimensiones constan en la escritura pública de Aumento de Capital otorgada ante el Notario Quincuagésimo Octavo del cantón Guayaquil, el día veintidós de Junio del año dos mil veintitrés , por aporte que realizó la compañía TRAPECIO COMPAÑÍA DE CONSTRUCCIONES TRAPCON C.LTDA, a favor de la compañía GEMANEXT S.A.S., la cual fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del mismo cantón, el día dos de agosto de dos mil veintitrés(...)."

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00058873-O de fecha 4 de julio de 2024, se notificaron a la Fiduciaria las observaciones extraídas del Informe No. SCVS.INMV.DNNF.2024.080 de fecha 20 de junio de 2024.

Que en comunicación de fecha 13 de agosto de 2024 signada con el trámite No. **50924-0041-24 del 14/08/24** el Ing. Otón Meneses Gómez, Presidente de la Fiduciaria, remite los descargos e información solicitada con el Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00058873-O de fecha 4 de julio de 2024.

Que la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2024.123 de 25 de octubre de 2024, donde se establece que la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS DE INVERSION Y FIDEICOMISOS FUTURA, FUTURFID S.A. en su calidad de Fiduciaria y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO URBANIZACION LAS TERRAZAS**", 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-INAF-DNATH-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado **“FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO URBANIZACION LAS TERRAZAS”**, constituido mediante la escritura pública otorgada el 8 de marzo del 2024, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil, una vez que se cumpla con lo dispuesto en 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 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 CUARTO.- DISPONER que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución y de reforma parcial del fideicomiso celebradas el 8 de marzo y 31 de julio del 2024 respectivamente, ante el Abogado Roger Arosemena Benites, Notario Quincuagésimo Octavo del Cantón Guayaquil ; y, se sienten las razones respectivas.

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, **25 de octubre de 2024.-**

AB. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

MEEM/FPR
Trámite: 50924-0041-24
RUC: 0993389278001