

## **Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003186**

**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), 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 (en adelante “LMV”) 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 (en adelante “SCVS”), respecto de la solvencia de las personas inscritas, ni del precio, bondad o negociabilidad del valor o de la entidad inscrita.

**Que**, la misma normativa en el artículo 133 determina que en caso de que el fiduciario sea sustituido por las causas previstas en el contrato o en la ley, los bienes que conforman el fideicomiso mercantil deberán ser entregados físicamente al sustituto en los mismos términos determinados en el contrato de constitución. El fiduciario sustituto no es responsable de los actos de su predecesor y, que el Consejo Nacional de Valores dictará

por resolución de carácter general las normas reglamentarias relativas a la sustitución fiduciaria.

**Que**, en concordancia con la norma señalada, el artículo 178, Subsección III, Sección I, Capítulo III, Título XII de la Codificación, en todos los casos de sustitución de la fiduciaria de negocios fiduciarios, inscritos en el Registro del Mercado de Valores, se deberá cumplir con la correspondiente marginación del contrato de fideicomiso mercantil en dicho registro.

**Que** el “FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL” se constituyó por escritura pública celebrada el 3 de febrero del 2023, ante la Abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, con la concurrencia de: **(i)** La compañía INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA, representada legalmente por su Gerente y como tal representante legal, señor Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, como “CONSTITUYENTE” y/o “BENEFICIARIA”; **(ii)** La compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., representada legalmente por su Gerente General y como tal representante legal, señor Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach; **(iii)** La compañía ALPHA-HOLDIN S.A.S., representada legalmente por su Gerente General y como tal representante legal, señora Maria Fernanda Pacheco Puncelles; y, **(iv)** La compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada legalmente por su Gerente General, el David Humberto Cobo Barcia, como “FIDUCIARIA y/o GENERATRUST”.

**Que** conforme lo estipulado en la cláusula sexta del contrato constitutivo del Fideicomiso, éste tiene por objeto la ejecución del PROYECTO INMOBILIARIO, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato constitutivo.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 6 de marzo del 2023 ante la Abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, se suscribió la reforma parcial al contrato de constitución del Fideicomiso Mercantil Yoo Guayaquil, en el cual se modificó la denominación del fideicomiso de “FIDEICOMISO YOO GUAYAQUIL” a “**FIDEICOMISO YG**”.

**Que** mediante escritura pública de compraventa del 28 de febrero del 2023, ante la Notaria Quincuagésima Segunda del cantón Guayaquil, se celebró la compraventa entre la compañía SOLAFRAN S.A. y el FIDEICOMISO YG por el solar Tres (UNO) de la manzana tres, ubicado en el tercer callejón once noreste, del sector Atarazana de la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, con código catastral número 028-0003-003-0001-0-0-1; y, Solar Tres (DOS) de la manzana tres, ubicado en el tercer callejón once noreste, del sector Atarazana de la parroquia Tarqui, cantón Guayaquil, con código catastral número 028-0003-003-0002-0-0-1, por el precio de NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$9'484.000.00), misma que fue inscrita en el Registro de la Propiedad el 15 de marzo del 2024.

**Que** mediante comunicacion de fecha 25 de septiembre de 2024, ingresada en el Centro de Atención al Usuario con el trámite No. **119211-0041-24**, se solicitó la actualización de de la Fiduciaria del “**FIDEICOMISO YG**”.

**Que** el **FIDEICOMISO YG** se encuentra inscrito mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2024-00015504 de fecha 13 de noviembre de 2024 bajo el No. 2024.G.13.004132 de fecha 10 de diciembre de 2024.

**Que** mediante escritura pública de fecha **28 de agosto del 2024**, otorgada ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se celebró la sustitución fiduciaria del FIDEICOMISO YG; de manera que GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., fue sustituida por ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A. Comparecen a dicho acto, según Cláusula *Primera*. -*Comparecientes*: (i) La compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., representada por su Apoderada Especial, la señora María Fernanda Argotty Mendoza, como FIDUCIARIA SUSTITUTA y (ii) La compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., representada por su Gerente, la señora María de Lourdes Velastegui Coellar, como FIDUCIARIA SUSTITUIDA.

**Que** mediante comunicación de fecha 25 de septiembre de 2024, ingresado con trámite No. **119211-0041-24** el 30/09/2024, el Abogado Rafael Sandoval Vela, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., informa que el 28 de agosto de 2024 se suscribió la escritura pública de sustitución fiduciaria del **FIDEICOMISO YG**, siendo su actual Fiduciaria la compañía ZION Administradora de Fondos y Fideicomisos S.A., por lo cual solicita la actualización de la inscripción del Fideicomiso en el Catastro Público de Mercado de Valores. Adjunta a su petición, lo siguiente: (i) Testimonio de la Escritura Pública de Sustitución Fiduciaria; (ii) anotación al margen en su escritura de constitución: y, (iii) Copia del Certificado Único de Contribuyentes actualizado del Fideicomiso YG.

**Que** la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable **No. SCVS-INMV-DNNF-2025-041 de 26 de febrero de 2025**, para la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO GY**”.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero y la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2025-0053 de fecha 10 de febrero de 2025.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER** la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores de la sustitución fiduciaria del fideicomiso mercantil denominado “**FIDEICOMISO YG**” en que la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, sustituye a la compañía **GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.**, una vez que se cumpla con lo dispuesto en los artículos que constan a continuación.

**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 **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS 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 de la presente resolución al margen de la escritura pública constitución del fideicomiso celebrada el 3 de febrero del 2023, ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil y de sustitución fiduciaria celebrada el 28 de agosto del 2024, ante el abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil.

**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, **27 de febrero de 2025.-**

**JAIME ORELLANA SAMPEDRO**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

MEEM/FPR.

Trámite: 119211-0041-24

RUC: 0993379709001