

Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00027261

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, 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, mediante escritura pública celebrada el 3 de febrero del 2023, ante la Abogada Maria Tatiana Garcia Plaza, Notaria Vigésima Tercera del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil denominado “FIDEICOMISO YOO 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 escritura pública otorgada el 28 de agosto del 2024 ante el Abogado Marco Angelo Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del Cantón Guayaquil, se suscribió la Sustitución Fiduciaria del “**FIDEICOMISO YG**” donde el COMITÉ FIDUCIARIO designó como fiduciaria entrante a la compañía **ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** en reemplazo de la compañía GENERATRUST ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.

Que mediante comunicación 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 la Fiduciaria del “**FIDEICOMISO YG**”.

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 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 Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00003186 del 27 de febrero de 2025, se dispone la marginación en el Catastro Publico 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.

Que mediante escritura pública de fecha 11 de febrero del 2025, otorgada ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, se celebró la reforma parcial del **FIDEICOMISO YG**. Comparecen a dicho acto, según Cláusula *Primera*. -*Comparecientes*: **(i)** La compañía INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA debidamente representada por el señor Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, en su calidad de Gerente; **(ii)** La compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., debidamente representada por el señor Tommy Carlos Schwarzkopf Peisach, en su Gerente General; **(iii)** La compañía ALPHA-HOLDIN S.A.S., legalmente representada por la señora Paola Carolina Cobo Morales en su calidad de Gerente General; y, **(iv)** La compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., legalmente representada por su Gerente General, el señor Rafael Sandoval Vela, como la “FIDUCIARIA”.

Que, la reforma parcial del contrato del **FIDEICOMISO YG** se refiere a: “*Cláusula Tercera.- Reforma Parcial: Con los antecedentes expuestos, los CONSTITUYENTES, y LA FIDUCIARIA, a través de sus representantes legales, convienen en reformar el contrato de constitución: TRES.UNO.- Se reforma el numeral DOS.SEIS en la CLÁUSULA SEGUNDA: GLOSARIO DE TÉRMINOS.- conforme el siguiente texto: “DOS.SEIS).- INMUEBLE: Es el lote de terreno sobre el que se desarrollará el PROYECTO, fue adquirido por el FIDEICOMISO a título de compraventa, detallado a continuación: 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 CERO*

VEINTIOCHO – CERO CERO CERO TRES – CERO CERO CERO TRES – DOS – CERO – CERO – UNO (028-0003-003-2-0-0-1). Si dentro del texto del fideicomiso se refiere a INMUEBLES, se entenderá en que es en singular”.

Que, mediante escritura pública de fecha 18 de febrero del 2025, otorgada ante el Doctor Homero López Obando, Notario Público Vigésimo Sexto del cantón Quito, se celebró la cesión de derechos fiduciarios del **FIDEICOMISO YG**. Comparecen a dicho acto: **(i)** La compañía INMOBILIARIA VENTURA S.A. INMOVENSA, debidamente representada por el señor Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, en su calidad de Gerente, como “CESIONARIA”; **(ii)** La compañía INMOBILIARIA EXPRESS INMOEXPRESS S.A., debidamente representada por el señor Joseph Samuel Schwarzkopf Tello, en su calidad de Presidente, como “CESIONARIA”; y **(iii)** La compañía ALPHA-HOLDIN S.A.S., debidamente representada por la señora Paola Carolina Cobo Morales en su calidad de Gerente General, como “CEDENTE”.

Que, mediante comunicaciones de fechas 14 de febrero y 19 de marzo del 2025, respectivamente, ingresados con el trámite No. 18588-0041-25, el Abogado Rafael Sandoval Vela, Gerente General de ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., solicita la anotación de la reforma parcial del **FIDEICOMISO YG**, al margen de la inscripción 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-2025-058 de 20 de marzo de 2025, donde se recomienda la marginación en el Catastro Público del Mercado de Valores, de la Reforma Parcial al contrato del “**FIDEICOMISO YG**” celebrada el 11 de febrero del 2025, ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil.

Que, en la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00018743 del 28 de marzo de 2025 se deslizaron errores tipográficos, en el Artículo Cuarto de la parte resolutoria, en lo referente a la fecha de la reforma parcial del fideicomiso por lo que se emite la presente Resolución Rectificatoria.

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.- RECIFICAR el texto del Artículo Cuarto de la Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2025-00018743 del 28 de marzo de 2025, que contiene un error en cuanto a la fecha de reforma parcial, lo correcto es: “**DISPONER** que se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública constitución del **FIDEICOMISO YG**, celebrada el 3 de febrero del 2023, ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil y en la reforma parcial contenida en la escritura pública otorgada ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario

Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 11 de febrero del 2025; y, se sienta la razón respectiva.

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 del contenido de la presente resolución en la escritura pública constitución del **FIDEICOMISO YG**, celebrada el 03 de febrero del 2023, ante la abogada Maria Tatiana García Plaza, Notaria Titular Vigésima Tercera del cantón Guayaquil y en la reforma parcial contenida en la escritura pública otorgada ante el Abogado Marco Ángel Ottati Salcedo, Notario Titular Quincuagésimo Quinto del cantón Guayaquil, el 11 de febrero del 2025; y se sienta la razón respectiva.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota del contenido de la presente resolución rectificatoria al margen de la inscripción del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO YG**" y sienta razón de la misma una vez cumplido lo dispuesto en el artículo que precede.

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, 22 de agosto de 2025.-

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MCHT/FPR.

Trámite: 18588-0041-25; 31618-0041-25.

RUC: 0993379709001