

## Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00011644

**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, establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros tiene como atribución *“organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores”*.

**Que**, el numeral 1 del artículo 23 de la Ley de Mercado de Valores Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero establece que la cancelación de la inscripción de un partícipe o de un valor en el Catastro Público del Mercado de Valores podrá ser voluntaria.

**Que**, el numeral 16 del artículo 10 y el 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 inscripción y cancelación 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 3, del artículo 11, del Capítulo I, del Título IV, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, establece que *“tratándose de los participantes del mercado de valores no contemplados en los numerales anteriores, el representante legal del participante podrá solicitar la cancelación de la inscripción en el Registro del Mercado de Valores, la cual será autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros siempre y cuando con la misma no se ocasione perjuicio a los participantes del mercado de valores”*.

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **26 de enero del 2022**, ante la abogada Piedad Johanna Zambrano del Pezo, Notaria Suplente Tercera del cantón La Libertad,

se constituyó el **"FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE"**. Al acto de su constitución comparecieron: i) La compañía ESPACIOS Y DISEÑOS BERRIOT S.A. representada por la señora Paola Regina Naranjo Rovello, en su calidad de Gerente General, como "Constituyente o Beneficiario"; y, ii) La compañía FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO, representada por el señor Juan Carlos Jairala Reyes, en su calidad de Gerente General, como "Fiduciaria".

**Que**, según la **Cláusula Sexta** del contrato constitutivo, el **"FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE"** tiene por finalidad: "(...) por este acto el Constituyente ha transferido y comprometido cuentas por cobrar, flujos y recursos a favor del Fideicomiso Urbanización Rosabelle, para que la Fiduciaria los administre y cumpla las finalidades instituidas en el presente contrato, que son las siguientes: **Seis.Uno.-** Que, por efectos de los artículos ciento nuevo y ciento diecisiete de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero), el Fideicomiso adquiera el dominio de las cuentas por cobrar fideicomitidas y los flujos devenidos de su recaudo, conforme los términos y condiciones de este contrato. **Seis.Dos.-** Que los flujos devenidos del recaudo de las cuentas por cobrar fideicomitidas y los recursos que con iguales fines aporta el Constituyente, los utilice el Fideicomiso para pagar las obligaciones contraídas con el Banco Procredit S.A., y los gastos de la construcción de Urbanización Rosabelle, de acuerdo con los términos y condiciones del presente instrumento y en los valores y plazos detallados en los documentos que respaldan la obligación mismos que se detallarán en los anexos. (...) **Seis.Tres.-** Que los flujos devenidos del recaudo de las cuentas por cobrar fideicomitidas y los recursos que con iguales fines aporte el Constituyente, los utilice la Fiduciaria para pagar planillas del constructor de Urbanización Rosabelle, según los términos y condiciones del presente instrumento, siempre que se haya cumplido con el pago oportuno de las obligaciones contraídas con el Banco."

**Que**, el **"FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE"** consta inscrito en el Catastro Público del Mercado de Valores bajo el No 2022.G.13.003586 del 06 de diciembre de 2022, con Resolución No. SCVS-INMV-DNNF-2022-00007254 del 17 de octubre de 2022.

**Que**, el **08 de septiembre de 2025**, se celebró ante la Abogada Karla San Andres Fuentes, Notaria Primera del cantón La Libertad, la Escritura Pública de Liquidación y Terminación del **FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE**. A dicho acto comparecen: i) La compañía FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO, representada por el economista Pablo Absalón García Alvarado, en su calidad de Gerente General, como "Fiduciaria"; y, ii) La compañía ESPACIOS Y DISEÑOS BERRIOT S.A. representada por la doctora Paola Regina Naranjo Rovello, en su calidad de Gerente General, como "Constituyente o Beneficiario".

**Que**, la **Cláusula Segunda Antecedentes**. – señala **"(...) Dos. Tres. – Con fecha 20 de mayo de 2025, el Banco Procredit, mediante comunicación DGN-2025-779, certificó que los créditos a nombre de Espacios y Diseños se encuentran cancelados. Dos. Cuatro. – Mediante Oficio No. OF-EYD-SUP-FR-010-2025 de fecha 21 de mayo de 2025, la doctora Paola Naranjo Rovello, en calidad de Gerente General y como tal representante Legal**

de la compañía ESPACIOS Y DISEÑOS BERRIOT S.A., en su calidad de único Constituyente Beneficiario, instruyó a la compañía FIDUCIARIA DEL PACÍFICO S.A. FIDUPACÍFICO la liquidación y culminación del Fideicomiso Urbanización Rosabelle, por haberse cumplido el objeto del contrato."

**Que**, la **Cláusula Tercera: Liquidación y Terminación**, señala: "Con sustento en los antecedentes expuestos, Fiduciaria el Pacifico S.A. Fidupacifico, en calidad de representante legal y administradora fiduciaria del Fideicomiso Urbanización Rosabelle, en conjunto con el Constituyente/Beneficiario, la compañía ESPACIOS Y DISEÑOS BERRIOT S.A., proceden a DAR POR TERMINADO Y LIQUIDAR con fecha de hoy el FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE, una vez que la Rendición Final de Cuentas y el Balance Final han sido presentados y aprobados por el CONSTITUYENTE/BENEFICIARIO".

**Que**, mediante Oficio N. FP-Q-0643/2025 de fecha 28 de octubre de 2025, ingresado al Centro de Atención al Usuario con trámite No. **141378-0041-25**, el Economista Pablo Absalón García Alvarado, en su calidad de Gerente General de **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**, solicita la cancelación de inscripción del "**FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE**" en el Catastro Público de Mercado de Valores.

**Que**, a través del Oficio No. SCVS-INMV-DNNF-2026-00019941-O del 02 de febrero de 2026, se notificó a la Fiduciaria las observaciones extraídas del informe No. SCVS.INMV.DNNF.2026.017 del 26 de enero de 2026.

**Que**, mediante Oficio N. FP-Q-0271/2026 de fecha 09 de abril de 2026, ingresada con trámite No. 141378-0041-25, la Fiduciaria respondió a los requerimientos de información realizados y presentó sus descargos.

**Que**, la Dirección Nacional de Negocios Fiduciarios procedió a emitir el informe favorable No. SCVS.INMV.DNNF.2026.095 de fecha 09 de junio de 2026, en el cual queda establecido que la compañía **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**, en su calidad de fiduciaria, y por ende, representante legal del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE**" ha procedido a cumplir con todas las formalidades establecidas en la ley, recomendando la aprobación de la cancelación 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-2025-0598 de fecha 31 de diciembre de 2025.

#### **RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO. - DISPONER** la cancelación de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores del fideicomiso mercantil denominado "**FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE**", una vez que se cumpla lo dispuesto en los siguientes artículos.

**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 **FIDUCIARIA DEL PACIFICO S.A. FIDUPACIFICO**, 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** se tome nota del contenido de la presente resolución en la escritura pública de constitución del **"FIDEICOMISO URBANIZACIÓN ROSABELLE"**, celebrada el **26 de enero del 2022**, ante la abogada Piedad Johanna Zambrano del Pezo, Notaria Suplente Tercera del cantón La Libertad; y se sienta la razón respectiva.

**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, el **10 de junio de 2026.-**

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

VAPA/MPG  
Trámite No. 141378-0041-25  
R.U.C. 0993369527001