



Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2018-00006917

Eco. MIGUEL RUIZ MARTINEZ
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que "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"; y que el Título III de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero) determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el mercado de valores.
- Que,** los numerales 7 y 9 del artículo 10 del 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 realización de una oferta pública de valores; y, organizar y mantener el Catastro Público del Mercado de Valores.
- Que,** el artículo 18 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero dispone la obligatoriedad de la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores, de los valores que sean objeto de oferta pública y sus emisores, como requisito previo para participar en los mercados bursátil y extrabursátil; y que su artículo 20 determina que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros procederá a la inscripción correspondiente en cuanto las entidades sujetas a su supervisión y control le hayan proporcionado información completa, veraz y suficiente sobre su situación jurídica económica y financiera y hayan satisfecho, cuando correspondiere, los demás requisitos que establezcan la ley y las normas de aplicación general que se expidan.
- Que,** el proceso para la emisión de obligaciones de largo plazo se encuentra normado en el artículo 164 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con el Libro II, Título II, del Capítulo III, Secciones I y II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedida por la Junta de Regulación Monetaria Financiera.
- Que,** la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A** en sesión celebrada en la ciudad de Guayaquil el 1 de **Junio del año 2018**, resolvió efectuar la tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo, por un monto de CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$5'000.000,00), amparada con garantía general, determinó las características de la emisión de obligaciones, entre las cuales constan los resguardos exigidos por el artículo 11, Sección I, Capítulo III, del Subtítulo I, Título III de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; y autorizó al gerente general para que determine las demás características de la emisión, quien estableció que los recursos que se recauden serán destinados en un 60% para financiar parte del capital de trabajo, específicamente pago a proveedores y gastos operativos de la empresa, y el 40% para reestructuración de pasivos con costo con instituciones financieras locales y con el Municipio de Guayaquil.
- Que,** Mediante comunicación recibida en esta Institución, signada con el trámite número No **48344-0041-18** del 18 de Junio del 2018, el señor Andrés Casal Rizzo, Gerente General en nombre y representación de la compañía **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A**, solicita: **(a)** Aprobar la Tercera Emisión de Obligaciones; **(b)** Aprobar el contenido del Prospecto de Oferta Pública; **(c)** Autorizar la Oferta Pública, y, **(d)** Aprobar la inscripción de los Valores en el Catastro público del Mercado de Valores.

09/06/18



- Que,** la tercera emisión de obligaciones de largo plazo de la compañía **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.**, se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión celebrado mediante escritura pública otorgada el 13 de junio de 2018 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.
- Que,** mediante escritura pública otorgada el 16 de julio de 2018 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil, el Sr. Andrés Casal Rizzo, en su calidad de Gerente General de la compañía **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.**, declaró bajo juramento cuales son los valores libres de todo gravamen, limitación de dominio, prohibición de enajenar y/o prenda comercial ordinaria con corte al 30 de Junio de 2018, los cuales suman \$33.525.638,30; y que, durante la vigencia de la tercera emisión de obligaciones de largo plazo mantendrá la relación de activos libres de gravamen sobre las emisiones en circulación, que asume el compromiso de reposición y mantenimiento de los activos libres consistentes en las cuentas "Inversiones en derechos fiduciarios" por el monto de \$2.000.000,00; "Cuentas y documentos por cobrar relacionadas: "Fideicomiso Santana Lofts" por el monto es de \$1.500.000,00; "Fideicomiso Karibao I, por \$500.000; y el "Fideicomiso Karibao II, por \$1.000.000,00.
- Que,** de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero) el comité de calificación de la compañía **CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en sesión de fecha 15 de junio de 2018, otorgó la calificación "**AAA**" a la tercera emisión de obligaciones de largo plazo de **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.**, la misma que previamente a la negociación de los valores deberá publicarse en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de conformidad con el artículo 187 ibidem.
- Que,** la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable para la aprobación de la tercera emisión de obligaciones a largo plazo de la compañía **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A** por el monto de hasta USD. 5.000.000,00, amparada con garantía general; la aprobación del contenido del prospecto de oferta pública, la autorización de esa oferta pública; y, la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de los valores (obligaciones) a emitirse representados en anotaciones en cuenta, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho enunciados en los considerandos precedentes.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, la resolución No. ADM-13-003 de 7 de marzo de 2013 publicada en el Registro Oficial No. 420 del 28 de marzo del 2013; y resolución No. ADM-17-047 del 29 de mayo del 2017

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la tercera emisión de obligaciones y el contenido del prospecto de oferta pública de **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.**, por el monto de hasta **CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 5'000.000,00)**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas del 01 de Junio de 2018; y, las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores, los valores (obligaciones) que se emitan, amparados con garantía general, que estarán representados en anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

ARTÍCULO TERCERO.- AUTORIZAR la inscripción de la oferta pública de la tercera emisión de obligaciones de la compañía **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A.**, por el monto de hasta **CINCO MILLONES DE DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 5'000.000,00)**.

2



5'000.000,00), amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas del 01 de Junio de 2018; y, las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR con la presente resolución al representante legal de **Promotores Inmobiliarios Pronobis S.A** y a las bolsas de valores del país para los fines consiguientes.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que previo a la negociación de las obligaciones se publiquen la presente resolución y el resumen de la calificación de riesgo inicial de la referida emisión de obligaciones en la página web institucional.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que el representante legal de **Promotores Inmobiliarios Pronobis 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 SÉPTIMO.- La oferta pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de nueve meses, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **07 de mayo del 2019**.

CUMPLIDO, vuelva el expediente.

COMUNIQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a **07 agosto de 2018**

Eco. MIGUEL RUIZ MARTINEZ
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

MJM/LCC/MTA/MMM
Trámites No. 48344-0041-18
RUC. 0991389792001
Exp 77187