



Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2022-00007688

ECON. HUGO RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, dispone: *“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 superintendencias actuarán de oficio o por requerimiento ciudadano. 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 los numerales 7 y 9 del artículo 10 del Libro 2 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 2 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 corto plazo o papel comercial se encuentra normado en el artículo 174 del Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con la Sección I, Capítulo IV, Título II del Libro II de la «Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera».

Que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, celebrada el **24 de agosto de 2022**, resolvió aprobar el programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** por un monto de hasta **USD \$4'000.000,00**, amparada con garantía general y se determinó entre las características de la misma, los resguardos determinados en el artículo 3, Sección I, Capítulo IV, Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera; y, que el destino de los recursos obtenidos de esa emisión serán destinados para financiar parte del capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con costo.

Que mediante comunicación recibida en esta Institución, signada con el trámite número 103547-0041- 22 del 15 de septiembre del 2022, el señor Felipe Bernal Ángel, en su calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, solicitó la aprobación del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de esa compañía por el monto de hasta **USD \$4'000.000,00**, amparada con garantía general, la aprobación del contenido de la circular de oferta pública, la autorización de esa oferta pública y la inscripción, en el Catastro Público de Mercado de Valores, de sus valores (obligaciones) a emitirse representados en anotaciones en cuenta.



Que el programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el **02 de septiembre de 2022** entre el emisor, la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** y la compañía **ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en calidad de Representante de los Obligacionistas de esa emisión, debidamente representada por la Ab. Radmila Pandzic Arapov, en su calidad de Presidente.

Que mediante escritura pública otorgada el **13 de octubre de 2022** en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil, el señor Felipe Bernal Ángel, en su calidad de Gerente General y por lo tanto Representante Legal de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, la compañía **CONSORCIO NOBIS S.A.**, quien a su vez es debidamente representado por el señor David Darquea Schettini en su calidad de Director Financiero; y el señor José Antonio Ponce Saa, en calidad de Vicepresidente Ejecutivo, declararon bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía, los que ascienden a un total de USD \$63'419.831,21; extraídos del estado de situación financiera cortado al 31 de agosto de 2022, señalando el detalle de los activos libres de gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial ni prenda comercial ordinaria, y, segregó aquellos que compromete inicialmente por el monto de la emisión, con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total, a saber: "CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y RELACIONADAS" hasta por la suma de USD \$2'000.000,00 e "INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS" hasta por la suma de USD \$2'000.000,00.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro 2, del Código Orgánico Monetario y Financiero, el comité de riesgo de calificación de la compañía **CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.**, en sesión de fecha 14 de septiembre de 2022, otorgó la calificación "**AAA**" al programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **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 ibídem.

Que la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable No. SCVS.INMV.DNAR.2022.415 con fecha 27 de octubre de 2022, para la aprobación del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$4'000.000,00**, amparada con garantía general; la aprobación del contenido de la circular 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 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS.INAF.DNTH-2022-0189 del 13 de mayo de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** y el contenido de la Circular de Oferta Pública de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$4'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 24 de agosto de 2022, y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 02 de septiembre de 2022, y la escritura pública otorgada el 13 de octubre de 2022 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.



ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** y el contenido de la Circular de Oferta Pública de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$4'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 24 de agosto de 2022, y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 02 de septiembre de 2022, y la escritura pública otorgada el 13 de octubre de 2022 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.

ARTÍCULO TERCERO.- INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores, los valores (obligaciones) anteriormente referidos, que, por ser una emisión desmaterializada, estarán representados en anotaciones en cuenta en el Depósito Centralizado de Compensación y Liquidación de Valores DECEVALE S.A.

ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR con la presente resolución al representante legal de la compañía **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 publique 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 la **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 SEPTIMO.- La oferta pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de hasta 720 días, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **17 de octubre del 2024**.

COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.- Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **28 de octubre del 2022**.

ECON. HUGO RAMIREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

JOS/LRM/DBE/CZM
Trámite No. 103547-0041-22
RUC.- 0991389792001
Exp.- 77187