

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00005473

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, 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 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 compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el No. 2014.2.01.00701.

Que La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, en sesión celebrada el **25 de enero de 2024**, resolvió por unanimidad aprobar el **SEXTO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** por la suma de hasta **USD \$10'000.000,00**; 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; y, se facultó al Presidente y Gerente General o al que haga sus veces, para que otorgue o suscriba los instrumentos públicos y privados que se requieran para la aprobación de dicha emisión. Además, se mantendrá un límite de endeudamiento referente a los pasivos con costo de hasta 3 veces el patrimonio de la compañía.

Que el **SEXTO PROGRAMA DE 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 **05 de febrero de 2024** entre esa compañía, en calidad de Emisor; y la compañía **ESTUDIO JURUDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en calidad de Representante de los Obligacionistas de esa emisión, además, establece que el destino de los recursos obtenidos de esa emisión, serán para capital de trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras; y se fijaron otras características, entre las cuales, constan:

CLASE	D
MONTO DEL PROGRAMA	US\$ 10.000.000,00
PLAZO DEL PROGRAMA	720 días
TASA DE INTERÉS	Cero cupón
GARANTÍA	General
SISTEMA DE COLOCACIÓN	Bursátil
DESTINO DE LOS RECURSOS	Para Capital de Trabajo específicamente pago a proveedores y gastos operativos y administrativos de la empresa; y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras.

Que mediante Escritura Pública otorgada el **09 de febrero de 2024**, ante la Ab. Lorena Katiuska Lizano Bajaña, Notaria Septuagésima Primera del cantón Guayaquil, el señor Felipe Bernal Ángel, en calidad de Apoderado General de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, y por el Presidente del Consorcio Nobis S.A.S., quien a su vez está debidamente representado por su Director Ejecutivo, el Sr Felipe Bernal Ángel y el señor José Antonio Ponce Saa, en calidad de Vicepresidentes, declararon bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía, los que ascienden a un total de USD \$69.673.993.79 extraídos del valor en libros contabilizados con corte al 31 de diciembre de 2023, señalando el detalle de los activos libres de gravamen, limitación al dominio, prohibición de enajenar ni prenda comercial ordinaria; y, segregó aquellos que compromete inicialmente por el monto de la emisión, esto es hasta **USD \$10'000.000,00**; con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total, a saber: CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y RELACIONADA E INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro II, del Código Orgánico Monetario y Financiero, el comité de riesgo de calificación No. 024-2024, de la compañía PACIFIC CREDIT RATINGS en sesión de fecha **15 de febrero de 2024**, otorgó la calificación de **"AAA"** del **SEXTO PROGRAMA DE 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 mediante documentación del **16, y 19 de febrero de 2024**, bajo el trámite #19129-0041-24, remitida por el señor Felipe Bernal Ángel, Apoderado General de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, y por la señora María Isabel Parra Valverde, en representación de la compañía SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV (estructurador autorizado), respectivamente, concerniente a la solicitud de: a) La aprobación del **SEXTO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL**, por la suma de hasta **USD \$10'000.000,00**; así como del contenido de la Circular de Oferta Pública; b) La autorización de la Oferta Pública respectiva; y, c) La inscripción de los Valores representados en anotaciones en cuenta de esa emisión, en el Catastro Público del Mercado de Valores, para lo cual adjuntó la documentación legal pertinente.

Que mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.135 de **marzo 11 de 2024**, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *"De la revisión a la documentación remitida el 16, y 19 de febrero de 2024, bajo el trámite número 19129-0041-24, por el señor Felipe Bernal Ángel, Apoderado General de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., y por la señora María Isabel Parra Valverde, en representación de la compañía SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV (estructurador), respectivamente, concerniente a la solicitud de: a) La aprobación del SEXTO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL, por la suma de hasta USD \$10'000.000,00; así como del contenido de la Circular de Oferta Pública; b) La autorización de la Oferta Pública respectiva; y, c) La inscripción de los Valores representados en anotaciones en cuenta de esa emisión, en el Catastro Público del Mercado de Valores, cuyo análisis ha sido constreñido a las normas previstas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero y el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se concluye aprobar la presente emisión"*.

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 de fecha mayo 13 de 2022.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR el **SEXTO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIA** y el contenido de la Circular de Oferta Pública de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$10'000.000,00**; amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 25 de enero de 2024; y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 05 de febrero de 2024, y la escritura pública otorgada el 09 de febrero de 2024, ante la Notaría Septuagésima Primera del cantón Guayaquil.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA del **SEXTO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$10'000.000,00**; amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 25 de enero de 2024; y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 05 de febrero de 2024, y la escritura pública otorgada el 09 de febrero de 2024, ante la Notaría Septuagésima Primera 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 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 la compañía **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 hasta 720 días, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **02 de marzo de 2026**.

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 **12 de marzo de 2024**.

ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

LCC/LDRM/RJE/MEEM
Exp. 77187
RUC: 0991389792001
Trámite No. 19129-0041-24