

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00028917

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
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 largo plazo se encuentra normado en el artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con el Título II, del Capítulo III, Secciones I y II, de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Libro II.

Que el artículo 5, capítulo I, Título II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros Libro II, al determinar la vigencia y autorización para la oferta pública establece que la resolución que autoriza la oferta pública y la aprobación del contenido del correspondiente prospecto o circular, tendrá un plazo de vigencia de nueve meses calendario, contados a partir de su expedición; y la facultad de solicitar una prórroga por una sola vez, con anterioridad a que venza el plazo para la oferta pública del valor, debiendo para tal efecto el emisor solicitarla, siempre que actualice la información remitida para el trámite inicial y no haya variado sustancialmente su situación legal y económico-financiera.

Que el 15 de agosto de 2014 la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, se inscribió 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 y universal de accionistas de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, en sesión celebrada el 28 de agosto de 2025¹, resolvió por unanimidad aprobar la **SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de **USD \$ 9.000.000**; y se determinó entre las características de la misma, los resguardos ordenados en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros. Se autorizó al presidente, o quien haga sus veces y al

¹ Junta general extraordinaria y universal de accionistas de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A. de 08 de septiembre 2025 resuelve por unanimidad de votos ratificar lo autorizado en la sesión de junta de accionistas de fecha 28 de agosto de 2025 y ampliar la autorización concedida al presidente y apoderado para que además quede autorizada la compañía CONSORCIO NOBIS S.A.S. para que en su calidad de Presidente y Presidente Ejecutivo, suscriba los correspondientes contratos de la emisión y cualquier otro instrumento público o privado que fuere necesario para el legal perfeccionamiento de la emisión de obligaciones de largo plazo, y en general cualquier otro documento destinado a dotar de validez lo resuelto en la sesión de Junta General Extraordinaria y Universal

apoderado general de la compañía para que, en forma conjunta, realicen la determinación de los términos, características, resguardos y condiciones específicas de la séptima emisión de obligaciones de largo plazo de la compañía, que no hayan sido resueltas por la junta.

Que la SÉPTIMA 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 el 15 de septiembre de 2025 en la Notaría Septuagésima Primera del Cantón Guayaquil del cantón Guayaquil, suscrito con la compañía ESTUDIO JURIDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A. (en su calidad de representante de los obligacionistas).

Que mediante escritura pública otorgada el 12 de septiembre de 2025 en la Notaría Septuagésima Primera del Cantón Guayaquil, la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** representada por sus apoderados especiales y por su presidente, declararon bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía; extraídos de su estado de situación financiera interno cortado al 31 de agosto de 2025 por el monto de USD \$ 83.089.708,93, señalando el detalle de los activos libres de gravamen, limitación al dominio y prenda comercial ordinaria; y, segregó aquellos que compromete inicialmente, con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total.

Que el 15 de septiembre del 2025 el Sr. Juan Guillermo Rodríguez Coka y la Srta. María Gabriela Mora Vera en su calidad de apoderados especiales de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, mediante trámite No. 118471-0041-25, solicitaron la aprobación de la **SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía por el monto de hasta USD \$9'000.000, así como también del contenido del Prospecto de Oferta Pública; la autorización de esa Oferta Pública, y, la inscripción de los valores representados en anotaciones en cuenta de esa emisión en el Catastro Público del Mercado de Valores. El estructurador en este trámite es SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, el comité de calificación de riesgo de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en sesión del Comité No. 283-2025 de fecha 12 de septiembre de 2025, otorgó la calificación "AAA" a la **SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** 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 Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2025.291 de 25 de septiembre de 2025 la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *"De la revisión a la documentación remitida el 15 de septiembre de 2025, bajo trámite # 118471-0041-25, por los señores Juan Guillermo Rodríguez Coka y Maria Gabriela Mora Vera, Apoderados Especiales de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., y, 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, es procedente se apruebe la SEPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO de esa compañía, por la suma de hasta USD \$9'000.000,00 amparada por garantía general, así como del contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo; la autorización de la Oferta Pública de esa emisión; y, la inscripción de esos Valores, en el Catastro Público del Mercado de Valores"*.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAFA-DNATH-2025-0106 de 14 de marzo de 2025,

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, por el monto de hasta **USD \$9'000.000,00**, amparada por garantía general, y el contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo, bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas de esa compañía, celebrada el 28 de agosto de 2025; así como de las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la Oferta Pública de la **SÉPTIMA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.** por el monto de hasta **USD\$9.000.000,00** bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas de esa compañía, celebrada el 28 de agosto de 2025; así como

de las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO. - INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores, los Valores (obligaciones) que 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 nuestra web institucional.

ARTÍCULO SEXTO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, que al día siguiente hábil de la publicación referida en el artículo precedente, divulguen la presente resolución en la página web de su representada.

ARTÍCULO SÉPTIMO. - La oferta pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de hasta nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **26 de junio 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, 26 de septiembre de 2025.

JAIME ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

LCC/RJEC/IAA
Trámite: 118471-0041-25
Exp. 77187
RUC No. 0991389792001