

## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013947

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 la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, en sesión celebrada el **12 de agosto de 2024**, resolvió por unanimidad aprobar el **SÉPTIMO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** por la suma de hasta **USD \$5'000.000,00**; amparada con garantía general, y se determinaron los resguardos del 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.

**Que** el **SÉPTIMO 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 **22 de agosto 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:

<b>CLASE</b>	E
<b>MONTO DEL PROGRAMA</b>	US\$ 5.000.000,00
<b>PLAZO DEL PROGRAMA</b>	720 días
<b>TASA DE INTERÉS</b>	Cero cupón
<b>GARANTÍA</b>	General
<b>SISTEMA DE COLOCACIÓN</b>	Bursátil

**Que** mediante Escritura Pública otorgada el **29 de agosto 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 el Presidente el 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 Vicepresidente, declararon bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía, los que ascienden a un total de USD \$76.755.570,16 extraídos del valor en libros contabilizados con corte al 31 de julio de 2024, 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 \$5'000.000,00**; con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total, a saber: "CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y RELACIONADAS" por USD \$3'000.000,00 e "INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS" por USD \$2'000.000,00.

**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 No. 291-2024, de la compañía **CALIFICADORA DE RIESGOS PACIFIC CREDIT RATING S.A.** en sesión de fecha **10 de septiembre de 2024**, otorgó la calificación de "AAA" al **SÉPTIMO 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 comunicación del **11 de septiembre de 2024**, bajo el trámite número 112366-0041-24, remitida por el Sr. Felipe Bernal Ángel, Apoderado General de la compañía **PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A.**, se solicitó: a) La aprobación del **SÉPTIMO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL**, por la suma de hasta **USD \$5'000.000,00**; 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. Se autorizó a la compañía SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV, como estructurador financiero.

**Que** mediante **Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.402 de octubre 02 de 2024**, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *"De la revisión a la documentación remitida, bajo el trámite No. 112366-0041-24, el 11 de septiembre de 2024, por el señor Felipe Bernal Ángel, Apoderado General de la compañía PROMOTORES INMOBILIARIOS PRONOBIS S.A., concierne a la solicitud de: a) La aprobación del SÉPTIMO PROGRAMA DE EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL, por la suma de hasta USD \$5'000.000,00; 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 **SÉPTIMO PROGRAMA DE 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**

**\$5'000.000,00**; amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 12 de agosto de 2024; y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 22 de agosto de 2024, y la escritura pública otorgada el 29 de agosto de 2024, ante la Notaría Septuagésima Primera del cantón Guayaquil.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la Oferta Pública del **SÉPTIMO 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 \$5'000.000,00**; amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 12 de agosto de 2024; y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 22 de agosto de 2024, y la escritura pública otorgada el 29 de agosto 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 **22 de septiembre 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 **02 de octubre de 2024**.

**ECON. HUGO RAMÍREZ LUZURIAGA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

LCC/LRM/JOP/SJB  
Exp. 77187  
RUC: 0991389792001  
Trámite No.112366-0041-24