

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00094542

Ing. Fernando Salvatierra Rodríguez
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)

CONSIDERANDO:

Que la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, establece: *“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 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, determinan como atribuciones 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, respectivamente.

Que el artículo 18 de la Ley de Mercado de Valores, 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 el artículo 20 ibídem 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 Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores, ubicada en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, se dispone que toda emisión estará amparada por garantía general y además podrá contar con garantía específica; precisándose que por garantía general se entiende la totalidad de los activos no gravados del emisor que no estén afectados por una garantía específica de conformidad con las normas que para el efecto determine la Junta de Política y Regulación Financiera. Y, que por garantía específica se entiende aquella de carácter real o personal, que garantice obligaciones para asegurar el pago del capital, de los intereses o de ambos.

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, Capítulo III, Secciones I y II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Que el artículo 5, Capítulo I, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, 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 paratal 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 16 de diciembre de 2019 la compañía **INVESTEAM S.A.**, se inscribió en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NOFINANCIERO, bajo el No. 2019. G.01.002802.

Que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **INVESTEAM S.A.**, celebrada el **20 de octubre de 2023**, resolvió aprobar la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**

por un monto de hasta **USD \$6'000.000,00** amparada con garantía general y específica (fianza solidaria instrumentada en convenio privado suscrito el 20 de octubre de 2023 entre las compañías SUMMA PROYECTOS C.A.; INVESTEAM S.A.; y, el ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.); estableció los resguardos ordenados por el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II, Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, y que los recursos obtenidos serán utilizados en un 100% para financiar capital de trabajo y/o inversiones de la empresa: pago de pasivos de corto y/o largo plazo no vinculados, adquisiciones, compras, y financiamiento de activos para el giro propio de la empresa y desarrollo de proyectos (incluyendo relleno de terreno y demás); y, como límite a su endeudamiento referente a los pasivos afectos al pago de interés equivalente de hasta el 80% de los activos totales de la empresa, y, entre otras características, precisó las siguientes:

Clase	Tasa de interés	valor nominal	Plazo de la emisión (días)	Pagos de capital	Pagos de interés
C	9% fija y anual	\$1	1.800	trimestral	trimestral

Que el 07 de noviembre del 2023, mediante trámite No. **133252-0041-23**, el señor Luis Fernando Córdova Astudillo, Gerente General de la compañía, solicitó la aprobación de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$6'000.000,00**, así como 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 a emitirse, representados en anotaciones en cuenta. Se autorizó a **CASA DE VALORES ADVFIN S.A.**, estructurador de esta emisión, para que presente la documentación y comunicaciones adicionales que sean requeridas en este proceso.

Que mediante Oficio No. **SCVS-INMV-DNAR-2023-00112928-O** del 28 de noviembre de 2023 se notificaron observaciones y requerimientos de información a la compañía **INVESTTEAM S.A.** El 01 de diciembre de 2023, dentro del trámite **133252-0041-23**, el señor Alfredo Barandearan, Presidente de **CASA DE VALORES ADVFIN S.A.**, quien compareció en representación del Sr. Luis Fernando Córdova Astudillo, Gerente General de la compañía **INVESTTEAM S.A.**, remitió la información y descargos solicitados en el referido oficio.

Que la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de **INVESTTEAM S.A.**, se efectúa en los términos constantes en la escritura pública del contrato de emisión de obligaciones de largo plazo celebrada el **01 de noviembre de 2023**, en la Notaría Quincuagésima Tercera del cantón Guayaquil, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 164 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero.

Que la garantía específica consiste en una fianza solidaria instrumentada en convenio privado suscrito el 20 de octubre de 2023 entre las compañías **SUMMA PROYECTOS C.A.**¹, **INVESTTEAM S.A.** y el **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, entre las mismas personas jurídicas antes señaladas, de cuya lectura se infiere que es solidaria (Ref. Art.662 del Código de Comercio; Art. 1527 del Código Civil), consensual (Ref. Art.662 del Código de Comercio; y, Arts.1453 y 1454 del Código Civil), y que se ha instrumentado por escrito, en observancia a las solemnidades determinadas en el Art. 91 y 664 del Código de Comercio, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 1459 del Código Civil, y todo aquello permitido por lo dispuesto en Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores, ubicada en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, Art. 14, Sección I, Capítulo III, Título II, ubicada en el Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

Que en el Informe de Calificación de Riesgos de **CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, se informa con respecto a la garantía específica de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, lo siguiente con respecto de la fianza solidaria de la compañía **SUMMA PROYECTOS C.A.** (RUC 0991312501001), lo siguiente:

¹ Junta general extraordinaria y universal de accionistas de SUMMA PROYECTOS C.A., del 19 de octubre de 2023.



Garantía Específica

Con fecha 19 de octubre de 2023 la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de SUMMA PROYECTOS C.A. autorizó que la compañía emita una Fianza Solidaria por la suma de USD 6,00 millones a favor de la compañía INVESTEAM S.A. la misma que servirá como mecanismo para garantizar la Segunda Emisión de Obligaciones, consistente en una Fianza solidaria otorgada por la compañía SUMMA PROYECTOS C.A., que servirá para garantizar el pago de las obligaciones que vaya a contraer la compañía INVESTEAM S.A. producto de la emisión de obligaciones.

SUMMA PROYECTOS C.A., tiene como actividad la construcción de todo tipo de edificios no residenciales: edificios de producción industrial (fábricas, talleres, plantas de ensamblaje, hospitales, escuelas edificios de oficinas, hoteles, entre otros). Con corte a septiembre de 2023 contó con un monto de activos totales de USD 9,29 millones, compuestos principalmente por propiedades de inversión con el 34,69%, inventarios y obras en curso con el 19,31% y cuentas comerciales por cobrar con el 16,18% del total de activos. Por su parte, los pasivos financiaron el 75,19% del total de activos con un valor de USD 6,99 millones, dentro de estos, otros pasivos corrientes registraron la mayor influencia sobre los activos con el 29,78% y cuentas por pagar a proveedores con un 19,56%. Finalmente, su estructura patrimonial sumó USD 2,31 millones y fondeó el 24,81% de los activos, donde su cuenta más representativa es resultados acumulados con el 20,69% de los activos.

El estado de resultados arrojó ventas por USD 3,94 millones a septiembre de 2023, rubro que no fue suficiente para cubrir sus costos y gastos, pues la empresa arrojó una pérdida al final del periodo de USD 0,01 millones.

De los USD 9,29 millones que conformaron el total de activos, la compañía no registra valores en activos gravados a septiembre de 2023, por lo que dicha suma ofrece una cobertura de 1,55 veces sobre el monto de la emisión (1,13 veces; emisión vigente + nueva emisión), lo que demuestra la capacidad del garante para hacer frente a las obligaciones emanadas de la presente emisión en el caso de ejecutarse la garantía específica.

Que mediante escritura pública otorgada el **01 de noviembre de 2023** en la Notaría Quincuagésima Tercera del Cantón Guayaquil, el señor Luis Fernando Córdova Astudillo, Gerente General de la compañía **INVESTEAM S.A.**, declaró bajo juramento cuáles son los activos libres de gravámenes, limitación al dominio, prohibición de enajenar y prenda comercial ordinaria, y su valor en libros al 30 de septiembre de 2023, con el compromiso de mantenimiento y reposición hasta por el monto que garantice las obligaciones en circulación de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO DE PLAZO** de la compañía, y compromete inicialmente la cuenta: **"Inventarios"**, en total hasta por la suma de USD \$7'500.000,00.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores, Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, el comité de calificación de riesgo de la compañía **CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en sesión celebrada el 31 de octubre de 2023, otorgó a la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO DE PLAZO** de **INVESTEAM S.A.** la calificación "AAA-", 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 No. SCVS.INMV.DNAR.2023.501 de diciembre 19 de 2023, en el que concluyó: *"De la revisión a la documentación remitida por el Sr. Alfredo Barandearán, Presidente de la compañía CASA DE VALORES ADVFIN S.A., quien comparece debidamente autorizado por el Sr. Luis Fernando Córdova Astudillo, Gerente General de la compañía INVESTEAM S.A., signada con el número de trámite 133252-0041-23 del 01 de diciembre de 2023, y en atención al Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00112928-O, data 28 de noviembre de 2023, 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 que es procedente la aprobación de la SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO por la suma de hasta USD \$6'000.000,00; del contenido del Prospecto de Oferta Pública, de la Oferta Pública, e inscripción de los Valores desmaterializados 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-DNTH-2023-0753 de fecha 04 de diciembre de 2023.

RESUELVE:



ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** y el contenido del prospecto de oferta pública de la compañía **INVESTEAM S.A.**, por el monto de hasta **USD \$6'000.000,00**, amparada con garantía general y específica (fianza solidaria instrumentada en convenio privado suscrito el 20 de octubre de 2023 entre las compañías SUMMA PROYECTOS C.A.; INVESTEAM S.A.; y, el ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.), bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas de esa compañía, celebrada el 20 de octubre de 2023; y, las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO. - AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INVESTEAM S.A.**, por un monto de hasta **USD \$6'000.000,00**, bajo las características resueltas por la junta general extraordinaria y universal de accionistas de esa compañía, celebrada el 20 de octubre de 2023; y, las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO TERCERO.- INSCRIBIR en el Catastro Público del Mercado de Valores, los valores (obligaciones) anteriormente referidos, 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 **INVESTEAM 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 compañía **INVESTEAM 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 nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es, hasta el **21 de septiembre de 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 21 de diciembre de 2023**.

Ing. Fernando Salvatierra Rodríguez
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)

LCC/LDRM/CAE/SJB
Trámite No. 133252-0041-23
RUC. No. 0992378042001
Exp. 117103