



## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00091144

ECON. HUGO JAVIER RAMÍREZ 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 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 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, expedida por la Junta de Política y Regulación Financiera.

**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**, la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el número 2019.G.01.002494.

**Que**, la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, celebrada el **05 de julio de 2023**, rectificada por ese órgano, en sesiones del **30 de agosto** y **24 de octubre de 2023**, respectivamente, resolvió aprobar la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$5'000.000,00** amparada con la garantía general y específica <Fianza Solidaria otorgada por SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.>, y se determinó entre las características de la misma, los resguardos determinados en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias,



Financieras, de Valores y Seguros; y, que el destino de los recursos captados a través de la presente emisión serán destinados para capital de trabajo, específicamente, para: "pagar pasivos con proveedores del giro del negocio y cancelar pasivos con soto, liberando cargas financieras que aliviarán los flujos operativos así como en la inversión en mejoramiento de la eficiencia en procesos de producción y otras actividades del negocio". Adicionalmente, respecto al límite de endeudamiento se señala los pasivos financieros sobre activos totales no podrán ser mayores a 0,85 durante el plazo de la emisión de obligaciones a largo plazo.

**Que**, la garantía específica consiste en fianza solidaria otorgada por el Sr. Segundo Rafael Vera Villalba, Vicepresidente de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.<sup>1</sup>, dentro de la **Cláusula Décima** de la Escritura Pública de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo celebrado el **07 de septiembre de 2023** en la notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, en la que comparecieron también el Ab. Pedro Arcentales Varas, Gerente General de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA** (Deudor Principal de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía); y, la Ab. Radmila Pandzic Arapov, Presidente de la compañía ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A. (Representante de los obligacionistas de esta emisión); de cuya lectura se infiere que cubre el capital e intereses de esa emisión; y 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. Adicionalmente, en la cláusula Décima Ibídem, se precisa que el Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A. (representante de los obligacionistas) acepta los términos de la misma.

**Que**, la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, se efectúa en los términos constantes en la Escritura Pública de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo celebrado el **07 de septiembre de 2023** en la notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, reformada el **27 de octubre de 2023**, en esa misma notaría<sup>2</sup>; entre cuyas características se menciona que será hasta **USD \$5'000.000,00**; y que el monto a colocarse por cada clase será de acuerdo con la solicitud del mercado, al momento de la colocación de la emisión:

Clases	Plazos	Interés	Amortización de capital	Pago de intereses
Uno	1.800 días	8% fijo y anual	Trimestral	Trimestral
Dos	720 días	8% fijo y anual	Trimestral	Trimestral

**Que**, mediante escritura pública otorgada el **27 de octubre del 2023** en la notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, el Ab. Pedro Arcentales Varas, Gerente General de compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, declaró bajo juramento cuales son los activos libres de gravámenes y su valor en libros al 30 de septiembre de 2023, los que ascienden a un total de **USD \$23'630.400,50**; comprometiéndose expresamente a mantener en todo momento activos libres de gravamen, litigio, limitación de dominio, prohibición de enajenar, durante la vigencia de la emisión de obligaciones de largo plazo que se está realizando; y que los activos libres de gravamen y su valor en libros que el emisor compromete inicialmente por el monto de la emisión son: "INVENTARIO", por la cantidad de USD \$3'300.000,00; y, "CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES", por la cantidad de USD \$1'700.000,00.

**Que**, el **15 de septiembre de 2023** (trámite #113616-0041-23), mediante comunicación suscrita por el Ab. Pedro Arcentales Varas, Gerente General de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A.**

<sup>1</sup> Aprobado por la junta general extraordinaria y universal de accionistas de SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A. el 05 de septiembre de 2023

<sup>2</sup> Consta la razón notarial efectuada en la Notaría Vigésima Tercera el 30 de octubre de 2023 de esta contraescritura, efectuada en la matriz de la escritura pública del 07 de septiembre de 2023 en esa misma notaría, de conformidad con lo previsto en el Art. 1724 del Código Civil.



**SALMOTORSA**, solicitó la aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$5´000.000,00** amparada con garantía general y específica, 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.

**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 riesgo de calificación de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en sesión de Comité No. 229/2023 de fecha 15 septiembre de 2023, otorgó la calificación “**AAA-**” a la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, 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 ibidem.

**Que**, en la página 28 del Informe de Calificación de Riesgos de la compañía **GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A.**, en sesión de Comité No. 229/2023 de fecha 15 septiembre de 2023, se señala lo siguiente con respecto a la garantía específica otorgada por la compañía **SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.**:

**Garantía específica**

La presente emisión de obligaciones mantiene además una garantía específica consistente en una fianza solidaria a favor del representante de obligacionistas otorgada por Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A. para asegurar el pago del capital e intereses de las obligaciones y deberá mantenerse vigente durante el plazo de la emisión bajo análisis.

Lo anterior conlleva a analizar la posición financiera de Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A., empresa que forma parte del Grupo Salcedo y desde 1989 se dedica a la construcción siendo el primer proyecto la construcción del edificio Vivaldi en la ciudad de Quito. Con corte julio de 2023, los activos totales contabilizaron USD 42,76 millones de los cuales un 71,72% corresponden a los inventarios que contabilizan las construcciones en curso, terrenos, propiedades para la venta, terreno y materiales, un 19,33% corresponde a inversiones temporales que mantiene la compañía en certificados de depósitos, inversiones en acciones y aportaciones en fideicomisos. La diferencia (8,95%) se ubica en otros activos cuya participación individual es inferior a un 2%.

Por el lado de los pasivos estos alcanzaron USD 22,80 millones, la empresa se fondea principalmente con los anticipos realizados por los clientes lo que se alinea al tipo de negocio (USD 8,85 millones), cuentas por pagar relacionadas (USD 7,61 millones) y obligaciones financieras locales y del exterior (USD 5,11). El patrimonio de Salcedo Internacional (INTERSAL) S.A. totalizó USD 19,96 millones de los cuales el capital social fue de USD 5,02 millones.

Los ingresos reportados por la empresa contabilizaron en julio de 2023 USD 3,87 millones con costos de ventas de USD 2,46 millones, al descontar los gastos administrativos, gastos financieros y otros generó utilidad neta de USD 309,86 mil.

La empresa mantiene activos menos deducciones por USD 27,30 millones y al considerar el 80% de estos la empresa estaría en capacidad de cubrir el monto total de la emisión en análisis.

**Que**, mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00101508-O de 17 de octubre de 2023 se notificó observaciones y requerimiento de información a la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, que fueron atendidos con los ingresos realizados el 18 y 25 de septiembre de 2023; así como también, el 01 de noviembre de 2023 (ingresado en el SIT el 06 de noviembre de 2023), mediante Trámites No. 113616-0041-23 y 112427-0041-23.

**Que**, mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2023.433 de 13 de noviembre de 2023, la Dirección Nacional de Autorización y Registro, concluyó: *"De la revisión a la documentación ingresada el 06 de noviembre de 2023, dentro del trámite 112427-0041-23, por el señor Pedro Francisco Varas Arcentales, Gerente General de SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA; 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 se han superado las observaciones y requerimientos de información legal y financiera notificados en el Oficio No.*



SCVS-INMV-DNAR-2023-00101508-O del 17 de octubre de 2023; por lo que es procedente: a) La aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa, por la suma de hasta **USD \$5'000.000,00**, así como del contenido del Prospecto de Oferta Pública; b) La autorización de esa oferta pública; y, c) La inscripción de los VALORES representados en anotaciones en cuenta de esa emisión 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.INAF.DNTH-2022-0189 del 13 de mayo de 2022.

### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** y el contenido del Prospecto de Oferta Pública de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, por el monto de hasta **USD \$5'000.000,00**; amparada con garantía general y específica «Fianza solidaria otorgada por otorgada por el Sr. Segundo Rafael Vera Villalba, Vicepresidente de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.»<sup>3</sup>, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, celebrada el 05 de julio de 2023, rectificadas por ese órgano, en sesiones del 30 de agosto y 24 de octubre de 2023, respectivamente, y las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la OFERTA PÚBLICA de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, por un monto de hasta **USD \$5'000.000,00**, amparada con garantía general y específica «Fianza solidaria otorgada por otorgada por el Sr. Segundo Rafael Vera Villalba, Vicepresidente de la compañía SALCEDO INTERNACIONAL (INTERSAL) S.A.», bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, celebrada el 05 de julio de 2023, rectificadas por ese órgano, en sesiones del 30 de agosto y 24 de octubre de 2023, respectivamente, 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, 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 **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, 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 **SALCEDO MOTORS S.A. SALMOTORSA**, 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 **15 de agosto de 2024**.

**COMUNÍQUESE Y PUBLÍQUESE.-** Dada y firmada en la ciudad de Santiago de Guayaquil, en la

<sup>3</sup> Consta dentro de la cláusula Décima de la Escritura Pública de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo celebrado el 07 de septiembre de 2023 en la notaría Vigésima Tercera del cantón Guayaquil, 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 2 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.



Oficina Matriz de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el **15 de noviembre de 2023**.

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

LTJ/LDRM/CAE/SJB

Trámites Nos. 112427-0041-23 y 113616-0041-23

RUC. 0992772786001

Expediente No.149105