

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00011922

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

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 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 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 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 Art. 14, Sección I, Capítulo III, Título II, ubicada en el Libro 2 de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros, se señala que cuando una emisión de obligaciones, además de contar con garantía general, se respalde con garantía específica, esta última deberá consistir en: prendas, hipotecas, avales, fianzas, cartas de crédito stand by, pólizas de seguro, certificados de depósito de mercaderías de fácil realización, fideicomisos mercantiles de garantía o aquellos de administración que constituyan fuente de pago, así como otras que, para el efecto, establezca la Junta de Política y Regulación Financiera. Se precisa que la garantía específica deberá mantenerse vigente durante el plazo de emisión, debiendo otorgarse a favor del representante de los obligacionistas.

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 Libro II, Título II, del Capítulo III, Secciones I y II, de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Regulación Financiera.

Que el artículo 5, capítulo I, Título II de la Codificación de las Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros expedidas por la Junta de Política y Regulación Financiera, 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 **ARRENDATOTEM S.A.**, se inscribió el 25 de junio de 2021 en el Catastro Público del Mercado de Valores como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el No. 2021.G.01.003199.

Que la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **ARRENDATOTEM S.A.**, celebrada el **09 de febrero de 2024**, resolvió aprobar la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$2'400.000,00** amparada con garantía general y específica (consistente en fideicomiso de garantía denominado "FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN ARRENDATOTEM", administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS 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; que el destino sea 20% para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, para financiar el capital de trabajo de la empresa (a.- Pago a proveedores, adquisición de activos para el giro propio de la empresa tales como equipos de tecnología de video vigilancia; b.- Adquisición de activos para el giro propio de la empresa tales como equipos de tecnología de video vigilancia, c.- Compra y/o alquiler de proyectos tecnológicos de sistemas electrónicos de seguridad; d.- Pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como servicios de supervisión a distancia de sistemas electrónicos de seguridad; e.- Instalación y mantenimiento de enlaces de radio, televisión y comunicación; f.- Instalación, mantenimiento y reparación de dispositivos y equipos con los cuales se operan los contratos con los clientes). Como límite a su endeudamiento, se compromete a mantener durante el período de vigencia de esta emisión, sus pasivos afectos al pago de intereses equivalente hasta el 80% de los activos de la empresa; y, se autorizó al Gerente General o a quien lo reemplace, que otorgue o suscriba los instrumentos públicos y privados que se requieran, así como para hacer los cambios en cualquiera de las condiciones generales de la emisión¹, garantía o resguardos, en el caso de que tuvieren que ser modificados, sin necesidad de autorización de la Junta de accionistas; y, entre otras características, precisó las siguientes:

Clase	Tasa de interés	Valor nominal	Plazo de la emisión (días)	Pagos de capital	Pagos de interés
B	9% fija y anual	USD \$1,00	1.800	Trimestral	Trimestral

Que mediante escritura pública otorgada el **04 de julio de 2024** en la Notaría Vigésima del cantón Guayaquil, **ARRENDATOTEM S.A.** (en calidad de constituyente), **HUMANITAS S.A.** (en calidad de constituyente Dos), **CONSORCIO ARRENDASAMBO** (en calidad de constituyente Tres), **CONSORCIO SMART CITY SAMBORONDON** (en calidad de constituyente Cuatro), **CONTROLTOTEM S.A.** (en calidad de constituyente Cinco), **QUITOTEM S.A.** (en calidad de constituyente Seis), **TOTEMSERVICES S.A.S.** (en calidad de constituyente Siete), **AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.** (en calidad de fiduciaria), y, el **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC S.A.** (en calidad de representante de obligacionistas de la Primera y de la Segunda Emisión de Obligaciones de ARRENDATOTEM S.A.), celebraron:

- En la primera parte, se estipula la restitución fiduciaria de los siguientes **bienes inmuebles** identificados ubicados en la Hacienda "Providencia", terreno de la carretera a la puntilla, conocida por el "PAN", parroquia Yaguachi Nuevo, cantón San Jacinto de Yaguachi, provincia del Guayas, con códigos catastrales 09205012001547, 09205012001759, 09205012001548, 09205012001758, 09205012001549, 09205012001757, a la compañía HUMANITAS S.A.; y,
- En la segunda parte, consta la constitución del "**FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN ARRENDATOTEM**", en cuya cláusula cuarta, se detallan los siguientes aportes:
 - 1) Cartera descrita en el Anexo Uno Ibidem, transferida por **ARRENDATOTEM S.A.** (en calidad de constituyente);
 - 2) Cartera detallada en el Anexo Dos que fue transferida por **HUMANITAS S.A.** (en calidad de constituyente Dos),
 - 3) Los **bienes inmuebles**² aportados por **HUMANITAS S.A.**, identificados ubicados en la Hacienda "Providencia", terreno de la carretera a la puntilla, conocida por el "PAN", parroquia Yaguachi Nuevo, cantón San Jacinto de Yaguachi, provincia del Guayas, con códigos catastrales 09205012001547 (Predio 14, Ficha registral 12505), 09205012001759 (Predio 14 A, Ficha registral 13448), 09205012001548 (Predio 15, Ficha registral 12506), 09205012001758 (Predio 15A, Ficha registral 13449), 09205012001549 (Predio 16, Ficha registral 12507), 09205012001757 (Predio 16A, Ficha registral 13450).

¹ En virtud de esa autorización en la Ficha Registral y Prospecto de Oferta Pública, entre las características de la emisión, se gerente general de ARRENDATOTEM S.A., determinó el siguiente destino para la SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO: Los recursos captados servirán en un 20%, para cancelar pasivos con instituciones financieras privadas locales y con el 80% restante, financiar el capital de trabajo de la empresa: a) pago a proveedores; b) adquisición de activos para el giro propio de la empresa tales como equipos de tecnología de video vigilancia; c) compra y/o alquiler de proyectos tecnológicos de sistemas electrónicos de seguridad; d) pago de servicios complementarios para la operación de los contratos de propiedad de la compañía, tales como servicios de supervisión a distancia de sistemas electrónicos de seguridad; e) instalación y mantenimiento de enlaces de radio, televisión y comunicación; f) instalación, mantenimiento y reparación de dispositivos y equipos con los cuales se operan los contratos con los clientes.

² Se considera que no es correcta la referencia de ese aporte como "inventario" que se efectúa en el numeral cuatro.Dos) de la Cláusula Cuarta Ibidem. Sin embargo, eso no obstaculizó la inscripción realizada el 11 de julio de 2024 en el Registro de la Propiedad del cantón Yaguachi de ese instrumento público de aquellos bienes inmuebles.

- 4) Cartera detallada en el Anexo Tres que fue transferida por **CONSORCIO ARRENDASAMBO** (en calidad de constituyente Tres)³,
- 5) Cartera detallada en el Anexo Cuatro que fue transferida por **CONSORCIO SMART CITY SAMBORONDON**⁴ (en calidad de constituyente Cuatro)
- 6) Cartera detallada en el Anexo Cinco que fue transferida por **CONTROLTOTEM S.A.**⁵ (en calidad de constituyente Cinco)
- 7) Cartera detallada en el Anexo Seis que fue transferida por **QUITOTEM S.A.**⁶ (en calidad de constituyente Seis)
- 8) Cartera detallada en el Anexo Siete que fue transferida por **TOTEMSERVICES S.A.S.**⁷ (en calidad de constituyente Siete).

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 de la compañía CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., en sesión No. 142/2024 de fecha **14 de junio de 2024**, otorgó la calificación “**AAA-**” a la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **ARRENDATOTEM 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 la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **ARRENDATOTEM S.A.**, se efectúa en los términos constantes en la escritura pública celebrada el **13 de junio de 2024**, en la Notaría Sexagésimo Octavo del cantón Guayaquil.

Que mediante escritura pública otorgada el **13 de junio de 2024** en la Notaría Sexagésimo Octava del cantón Guayaquil, el Sr. Luis Fernando Uribe Blum, Gerente General de la compañía **ARRENDATOTEM S.A.**, declaró bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía, los que ascienden a un total de USD \$8'236.697,76, extraídos del valor en libros contabilizados con corte al 30 de abril de 2024, señalando el detalle de los activos libres de gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial y prenda comercial ordinaria; y, segregó aquellos que compromete inicialmente por el monto de la emisión, con el compromiso de mantenimiento y reposición por el saldo en circulación hasta su redención total, a saber: “EFFECTIVO EQUIVALENTE DEL EFFECTIVO”, “CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES”, “OTRAS CUENTAS POR COBRAR”, “SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS”, “ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES”, “OTROS ACTIVOS CORRIENTES (PROYECTOS DE ARRENDAMIENTO)”, “PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS”, “PROPIEDADES DE INVERSIÓN”, “OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (PROYECTOS DE ARRENDAMIENTO)”, por el valor de hasta USD \$2'400.000.00.

Que el **14 de junio de 2024** mediante trámite #73032-0041-24, el Sr. Luis Fernando Uribe Blum, Gerente General de la compañía **ARRENDATOTEM S.A.**, solicitó la aprobación de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía por el monto de hasta **USD \$2'400.000,00**, amparada con garantía general y específica (consistente en fideicomiso de garantía denominado “FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN ARRENDATOTEM”, administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.), la aprobación del contenido del Prospecto de Oferta Pública, la autorización de esa Oferta Pública, y la inscripción de los Valores (obligaciones) a emitirse representados en anotaciones en cuenta, cuyo estructurador es la compañía INTERVALORES CASA DE VALORES S.A.

Que mediante comunicación ingresada en forma física el **10 de julio de 2024** (bajo trámite 73032-0041-224), así como también, a través de correos electrónicos del 04, 16, y 18 de julio de 2024, la Ing. Solange Salinas, Gerente General de la compañía INTERVALORES CASA DE VALORES S.A., en representación de la compañía ARRENDATOTEM S.A., remitió información adicional.

Que mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.307 de julio 25 de 2024, la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: “...que es procedente la aprobación de la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** hasta por la suma de hasta USD \$2'400.000,00; así como del contenido del Prospecto de Oferta Pública; la autorización de esa

³ Constituido a través de escritura pública otorgada el 20 de diciembre de 2023 en la Notaría Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, entre HUMANITAS S.A. y ARRENDATOTEM S.A., con el objeto de ejecutar el contrato que se derive del “alquiler e instalación de sistemas de cámaras de video vigilancia para el cantón Samborondón”. El porcentaje de beneficios de esas partes, es del 50% cada uno. El procurador común del consorcio es el Sr. Luis Fernando Uribe Blum, y la compañía HUMANITAS S.A., como procurador alterno. El RUC del CONSORCIO ARRENDASAMBO es 0993387742001

⁴ Constituido a través de escritura pública otorgada el 19 de agosto de 2021 en la Notaría Trigésima Segunda del cantón Guayaquil, entre ARRENDATOTEM S.A. y HUMANITAS S.A. con el objeto de ejecutar el contrato que se derive de la provisión, implementación y administración del sistema integrado de vigilancia ciudadana del cantón Samborondón, en virtud del contrato adjudicado por la Empresa Pública Municipal de Tránsito y Vigilancia Ciudadana de Samborondón, ATV, con Resolución No. 028-ATV-2021 del 15 de julio de 2021. El porcentaje de beneficios de esas partes, es del 70% el primero de aquéllos; y, del 30%, el segundo. El procurador común del consorcio es el Sr. Luis Fernando Uribe Blum. El RUC del CONSORCIO SMART CITY SAMBORONDON es 0993360872001

⁵ Aprobado a través de acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas de CONTROLTOTEM S.A., celebrada el 02 de julio de 2024.

⁶ Aprobado a través de acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas de QUITOTEM S.A., celebrada el 02 de julio de 2024.

⁷ Aprobado a través de acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas de TOTEMSERVICES S.A.S., celebrada el 02 de julio de 2024.

Oferta Pública: y la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de aquellos Valores representados en anotaciones en cuenta.”

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 la **SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** y el contenido del Prospecto de Oferta Pública de la compañía **ARRENDATOTEM S.A.**, por el monto de hasta **USD \$2'400.000,00**, amparada con garantía general y específica (consistente en fideicomiso de garantía denominado “FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN ARRENDATOTEM”, administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.), bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía celebrada 09 de febrero de 2024 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 **ARRENDATOTEM S.A.**, por el monto de hasta **USD \$2'400.000,00**, amparada con garantía general y específica (consistente en fideicomiso de garantía denominado “FIDEICOMISO SEGUNDA EMISIÓN ARRENDATOTEM”, administrado por AFPV ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A.), bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía celebrada 09 de febrero de 2024 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 **ARRENDATOTEM 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 **ARRENDATOTEM 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 **25 de abril de 2025**.

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 **25 julio del 2024**.

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

LCC/LDRM/JOP/SJB
Trámite No. 73032-0041-224
RUC. 0993130575001
Exp. 311706