

## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00035872

**JAIME ORELLANA SAMPEDRO**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

### CONSIDERANDO:

**Que** la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 213, define qué son las superintendencias, precisando que “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”; y que el Título III del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero determina las atribuciones y funciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en el mercado de valores.

**Que** los numerales 7 y 9 del artículo 10 del Libro II 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 II 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 corresponda, 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 del Libro II 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.

**Que** el Art. 162 de la Ley de Mercado de Valores, ubicada en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, 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 el órgano regulador del mercado de valores. 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 parcial o totalmente, o de ambos.

**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 Monetaria y 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 MOSINVEST S.A. se inscribió el 25 de julio de 2019 en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el No.

2019.G.01.002662.

**Que** la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de la compañía **MOSINVEST S.A.**, celebrada el 30 de julio de 2025, resolvió aprobar la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** hasta por un monto de **USD 2'300.000,00**, amparada por garantía general y específica, determinándose las características de la misma, y los resguardos señalados en el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros.

**Que** la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** amparada por garantía general y específica se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión efectuado mediante escritura pública ante la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, celebrada el 13 de octubre de 2025, entre el emisor, la compañía **MOSINVEST S.A.**; y, la compañía **ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A.**, en calidad de Representante de Obligacionistas de esa emisión.

**Que** la garantía específica consiste en una fianza solidaria<sup>1</sup>, instrumentada mediante convenio privado suscrito el 7 de octubre de 2025 entre el señor Jorge Diego Ubilla González, en su calidad de Gerente General de la compañía GALARPLAN S.A. (fiador solidario), y el ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A., en calidad de representante de los obligacionistas (acreedor). Dicha garantía cubre el 100% del valor total del capital más los intereses correspondientes a la Tercera Emisión de Obligaciones de Largo Plazo. Paralelamente, la emisión cuenta con una garantía hipotecaria<sup>2</sup> (hipoteca abierta sobre bienes inmuebles identificado con código catastral Nro.0311589 ubicados en el Conjunto Comercial Hersa en la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha, Parroquia Chaupicruz), instrumentada mediante escritura pública otorgada el 24 de septiembre de 2025 ante la Notaría Décima Cuarta del cantón Guayaquil, en la que comparecen la compañía MOSINVEST S.A., debidamente representada por su Gerente General, señor Herberth Rodrigo Galarza Martínez, en calidad de deudor hipotecario; y la compañía ESTUDIO JURÍDICO PANDZIC & ASOCIADOS S.A., en calidad de representante de los obligacionistas, como acreedor hipotecario.

**Que** mediante escritura pública otorgada el 13 de octubre de 2025 en la Notaría Octogésima Primera del cantón Guayaquil, el señor Herberth Rodrigo Galarza Martínez, en calidad de Gerente General de la compañía **MOSINVEST S.A.**, declaró bajo juramento, al 31 de agosto de 2025, cuáles son los activos libres de gravámenes de esa compañía y su valor en libros, señalándose el detalle de los activos libres de gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial y/o prenda comercial ordinaria, los que ascienden a un total de USD 13.447.624,97 así como también que durante la vigencia de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** se mantendrá la relación de activos libres de gravamen sobre las emisiones en circulación y que se asume el compromiso de reposición y mantenimiento de los activos libres de gravamen. Los activos que compromete inicialmente por el monto de la emisión corresponden a las siguientes cuentas: "EFECTIVO", "INVERSIONES FINANCIERAS", "CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES", "CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS", "INVENTARIO", "GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO", "ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES", "OTROS ACTIVOS CORRIENTES", "PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPO"; "ACTIVOS INTANGIBLES Y", "OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES".

**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 **GLOBAL RATINGS CALIFICADORA**

<sup>1</sup> Resuelta mediante Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía GALARPLAN S.A., celebrada el 29 de septiembre de 2025.

<sup>2</sup> Resuelta mediante Junta General Universal y Extraordinaria de Accionistas de la compañía MOSINVEST S.A., celebrada el 27 de agosto de 2025.

**DE RIESGOS S.A.**, mediante sesión de comité Nro. 303/2025 del 30 de septiembre de 2025, otorgó la calificación “AAA-” a la **TERCERA EMISION DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **MOSINVEST 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** el 14 de octubre de 2025 el abogado Andrés Martínez Landívar, en representación de la compañía **MOSINVEST S.A.**, mediante trámite No. 131898-0041-25, solicitó aprobación de la **TERCERA EMISION DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía por el monto de hasta **USD 2'300.000,00**, así como también 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. Así mismo, se adjuntó la documentación requerida para el efecto. El estructurador y colocador de la presente emisión es la compañía **KAPITAL ONE CASA DE VALORES S.A. KAOVALSA**.

**Que** la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió informe No. SCVS.INMV.DNAR.2025.347 de fecha 24 de noviembre de 2025, en el cual se concluye que: “*De la revisión a la documentación remitida por el abogado Andrés Martínez Landívar<sup>3</sup> en representación de la compañía MOSINVEST S.A., signada con el número de trámite 131898-0041-25 del 14 de octubre y 21 de noviembre de 2025 (En atención al Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2025-00169360-O), a través del Centro de Atención al Usuario, relacionada con la aprobación de la TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO por la suma de hasta USD \$2'300.000,00; 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 dicha emisión, así como del contenido del prospecto de oferta pública; la autorización de la oferta pública de dichos valores; y la inscripción de los mismos, representados en anotaciones en cuenta en el Catastro Público del Mercado de Valores*”.

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

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la **TERCERA EMISION DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **MOSINVEST S.A.** por el monto de hasta **USD2'300.000,00**, amparada por garantía general y específica (consistente en una fianza solidaria e hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar y gravar); y el contenido del Prospecto de Oferta Pública de esa emisión, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 30 de julio del 2025; así como de las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la OFERTA PÚBLICA de la **TERCERA EMISION DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **MOSINVEST S.A.**, por el monto de hasta **USD 2'300.000,00**, amparada por garantía general y específica (consistente en una fianza solidaria e hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar y gravar), bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía, celebrada el 30

<sup>3</sup> Autorizado por el señor Herberth Rodrigo Galarza Martínez, Gerente General de la compañía emisora, conforme consta en cláusula octava del contrato de emisión de obligaciones.

de julio 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) anteriormente referidos, que por ser una emisión desmaterializada estarán representados en anotaciones en cuenta en el DEPOSITO CENTRALIZADO DE COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE S.A.

**ARTÍCULO CUARTO.- NOTIFICAR** con la presente resolución a la compañía **MOSINVEST 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 la compañía **MOSINVEST 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 nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **14 de agosto 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, 24 de noviembre de 2025.

**JAIME ORELLANA SAMPEDRO  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES**

Trámite No. 1318898-0041-25  
Exp. 178397  
RUC: 0992865989001