



Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00007317

ING. JOSE RICARDO RIVERA MENDOZA
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 de la Ley de Mercado de Valores (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 de la Ley de Mercado de Valores (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 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 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 expedida por la Junta de Política y Regulación Monetaria y 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 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 Junta General de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, celebrada el 02 de julio del año 2021, resolvió aprobar la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$30'000.000,00** amparada con garantía general 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 expedidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera; y, que el destino de los recursos captados a través de la presente emisión serán utilizados el 100% para capital de trabajo, específicamente pago a proveedores y gastos administrativos y operativos de la empresa y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras y mercado de valores, paralelamente, se mantendrá un límite de endeudamiento referente a los pasivos con costo de hasta 2 veces el patrimonio de la compañía.

CLASE	MONTO	PLAZO
G	US\$ 5'000.000,00	2.520 días
H	US\$ 5'000.000,00	2.520 días
I	US\$ 5'000.000,00	2.520 días
J	US\$ 5'000.000,00	2.520 días
K	US\$ 5'000.000,00	2.520 días
L	US\$ 5'000.000,00	2.520 días

Que el 15 de julio del 2021 (guía de trámite # 68986-0041-21), mediante comunicación suscrita por el Ing. Gad Czarninski Shefi, en su calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, solicitó la aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$30'000.000,00** amparada con garantía general, 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 la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, se efectúa en los términos constantes en la Escritura Pública de Emisión de Obligaciones de Largo Plazo celebrado 15 de julio del 2021 ante la notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.

Que mediante escritura pública otorgada el 13 de julio del 2021 ante la notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil, el Ing. Gad Czarninski Shefi, en su calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, declaró bajo juramento cuales son los activos libres de gravámenes y su valor en libros al 31 de mayo de 2021, los que ascienden a un total de USD \$180.034.774,38, comprometiéndose expresamente a mantener en todo momento activos libres de gravamen, de limitación al dominio, de prohibición de enajenar y/o prenda necesarios y suficientes con el objeto de que la relación activos libres de gravamen / obligaciones en circulación se encuentran en todo momento en los montos y/o niveles establecidos por la normativa legal y reglamentaria de Mercado de Valores, 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: "PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS" por un total de USD \$15'000,000.00: y, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" por un total de USD \$15'000,000.00.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores (Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero) el comité de riesgo de calificación de la compañía GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., en sesión de fecha 14 de julio de 2021, otorgó la calificación "AAA" a la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE 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 ibidem.



Que mediante oficio No. No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00038972-O de fecha 06 de agosto de 2021, se notificaron las respectivas observaciones halladas en la documentación remitida, mismas que fueron atendidas mediante comunicación y descargo ingresados en trámite 68986-0041-21 en fecha agosto 11 de 2021.

Que la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable No. SCVS.INMV.DNAR.2021.419 de fecha 26 de agosto de 2021, para la aprobación de la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$30'000.000,00** amparada con garantía general, 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, en virtud de los fundamentos de hecho y de derecho enunciados en los considerandos precedentes.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2021-0128 de fecha 30 de junio de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR la **TERCERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** y el contenido del prospecto de oferta pública de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por el monto de hasta **USD \$30'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General de Accionistas de esa compañía celebrada el 02 de julio del año 2021 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 **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por un monto de hasta **USD \$30'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General de Accionistas de esa compañía celebrada el 02 de julio del año 2021 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 **INMOBILIARIA LAVIE 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 **INMOBILIARIA LAVIE 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 **27 de mayo de 2022**.



REPUBLICA DEL ECUADOR
INTENDENCIA NACIONAL DE MERCADO DE VALORES
DIRECCIÓN NACIONAL DE AUTORIZACIÓN Y REGISTRO



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

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 **27 de agosto de 2021.**

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES

VCV/LRM/DBE/RJE
Trámite No. 68986-0041-21
RUC. 0990598967001
Exp. 40185