



Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00004470

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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 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 corto plazo o papel comercial se encuentra normado en el artículo 174 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con la Sección I, Capítulo IV, 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».

Que en el Catastro Público del Mercado de Valores se encuentra inscrita la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, como emisor privado del sector no financiero, bajo el No. 2015.G.01.001678.

Que la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, celebrada el 11 de febrero de 2021, resolvió aprobar el programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** por un monto de hasta **USD \$15´000.000,00**, amparada con garantía general, y se determinó entre las características de la misma, los resguardos determinados en el artículo 3, Sección I, Capítulo IV, 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 obtenidos de esa emisión, sea destinado 100% para reestructuración de pasivos con costos.

Que el 12 de marzo del 2021, el señor Gad Czarninzi Shefi, Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, solicitó la aprobación del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de esa compañía por el monto de hasta **USD \$15´000.000,00**, amparada con garantía general, la aprobación del contenido de la circular de oferta pública, la autorización de esa oferta pública, y la inscripción de los valores (obligaciones) a emitirse representados en anotaciones en cuenta.



Que el programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 25 de febrero de 2021 entre el emisor, la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, representada por el señor Gad Czarninzki Shefi, en calidad de Presidente Ejecutivo y la compañía Estudio Jurídico Pandzic & Asociados S.A., en calidad de Representante de los Obligacionistas de esa emisión, debidamente representada por la Ab. Radmila Pandzic Arapov, en su calidad de Presidente.

Que mediante escritura pública otorgada el 26 de abril de 2021 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil, el señor Gad Czarninzki Shefi, Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, declaró bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de esa compañía, los que ascienden a un total de USD \$179'762.531,89, extraídos del Estado de Situación Financiera general cortado al 31 de marzo de 2021, señalando el detalle de los activos libres de gravamen, litigio, limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial ni 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: "PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO" hasta por la suma de USD \$10'000.000,00 y "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" hasta por la suma de USD \$5'000.000,00.

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 GLOBALRATINGS CALIFICADORA DE RIESGOS S.A., en sesión de fecha 04 de febrero de 2021, otorgó la calificación "**AAA**" al programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** 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 ibídem.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2021-00013358-O del 05 de abril del 2021, se determinaron observaciones que fueron superadas con la información remitida mediante comunicación de fecha 23 de abril de 2021, ingresada en el Sistema Integrado de Trámites de esta Institución el 6 de mayo de 2021, y un alcance el 18 de mayo del 2021, ambos ingresados mediante trámite No. 24136-0041-21, adicionalmente, correo electrónico remitido por el estructurador autorizado, el 26 de mayo del 2021.

Que la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable No. SCVS.INMV.DNAR.2021.298 con fecha 27 de mayo de 2021, para la aprobación del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por el monto de hasta **USD \$15'000.000,00**, amparada con garantía general, la aprobación del contenido de la circular de oferta pública, la autorización de esa oferta pública; y, la inscripción en el Catastro Público del Mercado de Valores de los valores (obligaciones) 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-2021-0086 de fecha 23 de abril de 2021.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** y el contenido de la Circular de Oferta Pública de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por el monto de hasta **USD \$15'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 11 de febrero de 2021, y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 25 de febrero de 2021, y la escritura pública otorgada el 26 de abril de 2021 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.



ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA del programa de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE CORTO PLAZO O PAPEL COMERCIAL** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por el monto de hasta **USD \$15'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 11 de febrero de 2021 y de acuerdo a los términos constantes en el contrato de emisión suscrito el 25 de febrero de 2021, y la escritura pública otorgada el 26 de abril de 2021 en la Notaría Cuadragésima Octava del cantón Guayaquil.

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 compañía **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 720 días, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **17 de mayo del 2023**.

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 mayo del 2021**.

ING. JOSÉ RICARDO RIVERA MENDOZA
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

VCV/LRM/DBE
Trámite No. 24136-0041-21
RUC.-. 0990598967001
Exp.- 40185