



Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2022-00006031

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 atribuciones 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, respectivamente.

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, 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 Junta General Extraordinaria de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, celebrada el **01 de junio de 2022**, resolvió aprobar la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$20'000.000,00** 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 Financiera; y, se facultó al Ing. Gad Czarninski Shefi la determinación de los términos, características, resguardos y



condiciones específicas de la misma, que no hayan sido resueltas por la junta, entre las cuales está la facultad para suscribir los correspondientes contratos de la emisión y otro instrumento público o privado que fuere necesario para el perfeccionamiento de esa emisión.

Que el **24 de junio del 2022** el Ing. Gad Czarninski Shefi, en su calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, celebró el contrato de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$20'000.000,00**; entre cuyas características, se precisa que el destino de los fondos será para capital de trabajo, específicamente para pago a proveedores y gastos administrativos y operativos de la empresa y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras y de mercado de valores; que se mantendrá el límite de endeudamiento referente a los pasivos con costo (entendiéndose como pasivos con costo a pasivos con instituciones financieras y mercado de valores) de hasta 2 veces el patrimonio de la compañía; y, las siguientes clases, sistemas de amortización, plazos:

Clase	M	N	O	P
Monto por clase	USD \$5'000.000,00	USD \$5'000.000,00	USD \$5'000.000,00	USD \$5'000.000,00
Plazo	2.880 días	2.880 días	2.880 días	2.880 días
Tasa de interés	Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador en la fecha de emisión de los valores más un margen de 1,5%	Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador en la fecha de emisión de los valores más un margen de 1,5%	Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador en la fecha de emisión de los valores más un margen de 1,5%	Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador en la fecha de emisión de los valores más un margen de 1,5%
Pago de interés	Serán reajustados cada 180 días y se calcularán con la Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador, en la fecha que se inicia el nuevo período de devengo	Serán reajustados cada 180 días y se calcularán con la Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador, en la fecha que se inicia el nuevo período de devengo	Serán reajustados cada 180 días y se calcularán con la Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador, en la fecha que se inicia el nuevo período de devengo	Serán reajustados cada 180 días y se calcularán con la Tasa Pasiva Referencial del Banco Central del Ecuador, en la fecha que se inicia el nuevo período de devengo
Amortización de capital	Cada 180 días contados a partir de transcurridos 720 días desde la primera colocación de esta clase, hasta la redención total de capital	Cada 180 días contados a partir de transcurridos 720 días desde la primera colocación de esta clase, hasta la redención total de capital	Cada 180 días contados a partir de transcurridos 720 días desde la primera colocación de esta clase, hasta la redención total de capital	Cada 180 días contados a partir de transcurridos 720 días desde la primera colocación de esta clase, hasta la redención total de capital
Período de gracia	720 días	720 días	720 días	720 días
Garantía	General	General	General	General

Que mediante escritura pública otorgada el **24 de junio del 2022** en 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 2022, los que ascienden a un total de USD \$186'820.180,67, comprometiéndose expresamente a mantener en todo momento activos libres de gravamen, de limitación al dominio, prohibición de enajenar, prenda industrial y prenda especial de comercio. Adicionalmente, se detalla las cuentas que se comprometen inicialmente por el monto de la emisión: "PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS" por un total de USD \$3'000.000.00; y, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" por un total de USD \$17'000.000.00.

Que el 01 de julio del 2022 (guía de trámite # 71508-0041-22), 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 **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$20'000.000,00** 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 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 30 de junio de 2022, otorgó la calificación “AAA” a la **CUARTA 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. SCVS-INMV-DNAR-2022-00044279-O de 21 de julio de 2022 se determinaron observaciones y se efectuaron requerimientos de información legal y contable que fueron notificadas a la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, las cuales fueron corregidas y los documentos solicitados fueron proporcionados el 29 de julio de 2022, en medio físico y electrónico, respectivamente.

Que la Dirección Nacional de Autorización y Registro emitió su informe favorable No. SCVS.INMV.DNAR.2022.311 de 18 de agosto de 2022, para la aprobación de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD\$20'000.000,00** 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 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 **CUARTA 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 \$20'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de esa compañía celebrada el 01 de junio de 2022 y las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR la OFERTA PÚBLICA de la **CUARTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por un monto de hasta **USD \$20'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas de esa compañía celebrada el 01 de junio de 2022 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 hasta nueve meses calendario, contados a partir de la fecha de su expedición, esto es hasta el **19 de mayo de 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 **19 de agosto de 2022**.

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

JOS/LRM/MLJC/SJB

Trámite No. 71508-0041-22

RUC. 0990598967001

Exp. 40185