



## Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609

CPA. VANESSA DE LOURDES CASTRO VERA  
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)

### 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 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 Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, celebrada el **24 de octubre de 2023**, resolvió aprobar la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por un monto de hasta **USD \$40'000.000,00** 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** mediante escritura pública otorgada el **13 de noviembre de 2023** en la notaría Septuagésima Primera del cantón Guayaquil, el Sr. Gad Czarninski Shefi, en su calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, declaró bajo juramento cuáles son los activos libres de gravámenes y su valor en libros al 30 de septiembre de 2023, los que ascienden a un total de USD \$207'205.989,68; 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 \$10'000,000.00; y, "PROPIEDADES DE INVERSIÓN" por un total de USD \$30'000,000.00.

**Que** la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, se efectúa en los términos constantes en el contrato de emisión celebrado el **15 de noviembre de 2023** en la Notaría Septuagésima Primera del cantón Guayaquil. En ese instrumento público constan entre las características de esa emisión los resguardos exigidos por el artículo 11, Sección I, Capítulo III, Título II del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras, de Valores y Seguros; que el destino de los recursos obtenidos de esa emisión de obligaciones serán utilizados para capital de trabajo, específicamente, para el pago a proveedores y gastos administrativos y operativos de la empresa y para reestructuración de pasivos con instituciones financieras y mercado de valores; que 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 compañía; y, que tendrán las siguientes clases, sistemas de amortización y plazos, cuyos montos serán definidos según la demanda del mercado y la efectiva colocación, por lo que entre ambas no podrán superar el monto de **USD \$40'000.000,00**:

| CLASE                   | Q                | R                |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Valor nominal           | USD \$1.000      | USD \$1.000      |
| Plazo                   | 1.800 días       | 2.520 días       |
| Tasa de interés         | 8,75% fija anual | 9,25% fija anual |
| Pago de interés         | Semestral        | Semestral        |
| Amortización de capital | Semestral        | Semestral        |
| Período de gracia       | 360 días         | 360 días         |
| Garantía                | General          | General          |

**Que** de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 de la Ley de Mercado de Valores (Libro 2 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.273-2023 del **15 de noviembre de 2023**, otorgó la calificación "**AAA**" a la **QUINTA 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** el **15 de noviembre del 2023** (trámite # 137621-0041-23), el Sr. Gad Czarninski Shefi,



en su calidad de Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, solicitó la aprobación de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por el monto de hasta **USD \$40'000.000,00** 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, cuyo estructurador es SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV.

**Que el 27 de noviembre de 2023**, con número de trámite 137621-0041-23 la Eco. María Isabel Parra, funcionaria de la compañía SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV, en representación de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** remitió información complementaria a la solicitud.

**Que** mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00119168-O del **18 de diciembre de 2023** se determinaron observaciones y requerimiento de información que fueron atendidos con la información presentada en nuestra institución el **05 de enero de 2024**, por la Sra. Yael Czarninski Shefi, Segundo Vicepresidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

**Que** mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.051 de **23 de enero de 2024** la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *“De la revisión a la solicitud y documentación remitida el 05 de enero del 2024, por la Sra. Yael Czarninski Shefi, Segundo Vicepresidente Ejecutivo de la compañía INMOBILIARIA LAVIE S.A., mediante el trámite número 137621-0041-23, 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 se han superado las observaciones notificadas en el Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00119168-O del 18 de diciembre de 2023, por lo que es procedente la aprobación de la QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO hasta por la suma de USD \$40'000.000,00, 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 aquellos Valores representados en anotaciones en cuenta en el Catastro Público del Mercado de Valores”.*

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2024-0041 de fecha 18 de enero de 2024.

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO PRIMERO.- APROBAR** la **QUINTA 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 \$40'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 24 de octubre de 2023 y las escrituras públicas mencionadas en los considerandos de esta resolución.

**ARTÍCULO SEGUNDO.- AUTORIZAR** la **OFERTA PÚBLICA** de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, por un monto de hasta **USD \$40'000.000,00**, amparada con garantía general, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 24 de octubre de 2023 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 **25 de octubre de 2024.**

**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 de enero de 2024.**

**CPA. VANESSA DE LOURDES CASTRO VERA**  
**INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (S)**

LCC/LRM/RJEC/SJB  
Trámite No. 137621-0041-23  
RUC. 0990598967001  
Exp. 40185