

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00015138

Ab. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

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 de acuerdo con la disposición general décima octava del Código Orgánico Monetario y Financiero, publicado en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 332 del 12 de septiembre del 2014, la Ley de Mercado de Valores con sus reformas constituyen el libro 2 de dicho cuerpo normativo.

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 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, del 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 compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO, bajo el No. 2015.G.01.001678; y los Valores de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** bajo el No. 2024.G.02.003957.

Que mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609** de fecha **25 de enero de 2024** la Intendencia Nacional de Mercado de Valores autorizó la Oferta Pública de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**; por el monto de hasta **USD \$40'000.000,00**; amparada con garantía general; y, el contenido del Prospecto de Oferta Pública de

esa compañía; bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa compañía celebrada el 24 de octubre de 2023.

Que de conformidad con lo prescrito en el artículo 12 del Libro 2, del Código Orgánico Monetario y Financiero, en concordancia con el artículo 5, sección I, Capítulo II, Título XVI del Libro II de la Codificación de Resoluciones Monetarias, Financieras de Valores y Seguros, la compañía CLASS INTERNATIONAL RATING CALIFICADORA DE RIESGOS S.A. en sesión de comité No. 130/2024 del **31 de mayo de 2024** otorgó la calificación de “AAA” a la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** autorizada mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609 de fecha 25 de enero de 2024.**

Que mediante escritura pública otorgada el **11 de septiembre de 2024** en la Notaría Septuagésima Primera del Cantón Guayaquil, el señor Gad Czarninski Shefi, Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** declaró bajo juramento cuáles son los activos libres de gravamen de la compañía al 31 de julio de 2024, y su valor en libros por USD \$221.626.519,86; sobre los que se indica que no pesa ningún gravamen ni limitación al dominio, prohibición de enajenar, ni prenda comercial ordinaria y, declara que compromete inicialmente hasta por el monto de la emisión, los activos no gravados correspondientes a las siguientes cuentas: A) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS; y, B) PROPIEDADES DE INVERSIÓN; así mismo, a mantener y reponer cualquiera de las cuentas del activo, durante la vigencia de la presente emisión.

Que antes de que venciera la oferta pública de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** autorizada mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609 de fecha 25 de enero de 2024**, esto es el 25 de octubre de 2024, mediante comunicación recibida el **12 de septiembre de 2024**, signada con el trámite número 112883-0041-24, suscrita por señor Gad Czarninski Shefi, Presidente Ejecutivo de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**, solicitó: La **PRÓRROGA** del plazo de la Oferta Pública de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de dicha compañía, por el monto pendiente por colocar.

Que mediante **Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00114905-O del 03 de octubre de 2024** se notificaron observaciones al trámite, dicho oficio fue atendido el 09 de octubre de 2024, bajo trámite número 112883-0041-24, por el señor German Alberto Cobos Cajamarca, Gerente General de la compañía SILVERCROSS S.A. CASA DE VALORES SCCV, en representación de la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.**

Que mediante **Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.437 de fecha 30 de octubre 2024**, la Dirección Nacional de Autorización y Registro, emitió su criterio favorable concerniente a: La **PRÓRROGA** de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de hasta USD \$40'000.000,00 (monto colocado de la emisión al 31 de julio del 2024, la suma de USD \$8'921.330,00; y el saldo pendiente por colocar de USD \$31'078.670,00), cuya autorización de la Oferta Pública se realizó mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609 de fecha 25 de enero de 2024**; y, la aprobación del contenido del Adendum de Prórroga al Prospecto de Oferta Pública respectivo, 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.

En ejercicio de las atribuciones conferidas en el Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero; y, la Resolución No. SCVS-INAF-DNATH-2024-0433 de fecha 25 de octubre de 2024.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- CONCEDER la **PRÓRROGA** de la Oferta Pública de los valores emitidos de la **QUINTA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** por la compañía **INMOBILIARIA LAVIE S.A.** autorizada mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609 de fecha 25 de enero de 2024**, por el monto pendiente por colocar.

ARTÍCULO SEGUNDO.- APROBAR el contenido del Adendum al Prospecto de Oferta Pública respectivo, por el saldo de valores no colocados.

ARTÍCULO TERCERO.- 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 CUARTO.- DISPONER que previo a la negociación de las obligaciones se publique la presente resolución de la referida emisión de obligaciones en la página web institucional.

ARTÍCULO QUINTO.- 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 SEXTO.- DISPONER que en el Catastro Público del Mercado de Valores se tome nota de la presente resolución, al margen de la inscripción de los valores cuya emisión fue aprobada mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00001609 de fecha 25 de enero de 2024.**

ARTÍCULO SÉPTIMO.- La Oferta Pública que se autoriza a través de la presente resolución tiene un plazo de vigencia de hasta nueve meses calendario, esto es, hasta el **31 de julio de 2025.**

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 **30 de octubre de 2024.**

Ab. JAIME ANDRE ORELLANA SAMPEDRO
INTENDENTE NACIONAL DE MERCADO DE VALORES (E)

LCC/LRM/CMZ/IAA
Trámite Nro. 112883-0041-24
RUC: 0990598967001
Exp. 40185