

Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00013931

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

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 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 en el penúltimo inciso del Art. 168 del Libro 2 del Código Orgánico Monetario y Financiero, se señala que la asamblea de obligacionistas está constituida por los tenedores de cada emisión de obligaciones y que: *«(...) Se requerirá de la resolución unánime de los obligacionistas de la clase y emisión correspondiente, para efectuar modificaciones que afecten las tasas de interés o su forma de reajuste, el plazo y forma de amortización de capital, el plazo y forma de pago de intereses, **modificación de garantías** o modalidad de pago, contempladas en el contrato original. (...)*».

Que el Art. 24 sección III del Capítulo II de la Codificación e Resoluciones Monetarias Financieras de Valores y Seguros, señala “en relación con la aplicación del penúltimo inciso del artículo 168 de la Ley de Mercado de Valores, la resolución unánime deberá entenderse como el acuerdo de todos los tenedores de las obligaciones en circulación de la clase y emisión correspondiente.

Que mediante **Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2023-00093852 de 05 de diciembre de 2023**, se dispuso la inscripción de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, en el Catastro Público del Mercado de Valores, como EMISOR PRIVADO DEL SECTOR NO FINANCIERO; y se aprobó la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía por el monto de hasta **USD \$15'000.000,00**; amparada con garantía general y específica¹, y el contenido del Prospecto de Oferta Pública respectivo, bajo las características resueltas por la Junta General Extraordinaria y Universal de Accionistas de esa sociedad, celebrada el 02 de octubre de 2023; así como de las escrituras públicas otorgadas el 15 de noviembre de 2023 en la Notaría Primera del cantón Babahoyo que contiene el contrato de emisión y la declaración de activos libres de gravamen con corte al 30 de septiembre de 2023, en su orden; la autorización de la Oferta Pública de esa emisión; y, la inscripción en dicho Catastro de los valores (obligaciones de largo plazo) cuyas anotaciones están a cargo del DEPÓSITO CENTRALIZADO DECOMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES DECEVALE S.A.

Que **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, se encuentra inscrita en el Catastro Público del Mercado de Valores, como emisor privado del sector no financiero; bajo el No. 2023.G.01.003902; y los valores de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de esa compañía, bajo el No. 2023.G.02.003903.

Que el **30 de agosto de 2024** la Asamblea General de Obligacionistas de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, aprobó la reforma de la cláusula segunda, sección cuarta del contrato de esa emisión

¹ Prenda comercial de derechos fiduciarios que tenía el garante prendario (FUNDACION “NELSON VELASCO AGUIRRE” PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO SOCIO-CULTURAL Y CIENTIFICO), en el FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS EXCELLENTIA CONSORTIUM, administrado por ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, celebrada mediante convenio privado el 15 de noviembre de 2023, que dentro del trámite 137563-0041-23, se presentó con reconocimiento de firmas otorgado el 30 de noviembre de 2023 en la Notaría Primera del cantón Babahoyo.

de obligaciones, con sujeción a lo previsto en el penúltimo inciso del Art. 168 del Libro II del Código Orgánico Monetario y Financiero, conforme lo certificó el Dr. Eduardo Aguirre, Gerente General de la compañía **GBHOLDERS CÍA. LTDA.** (representante de obligacionistas de la emisión).

Que mediante escritura pública otorgada el **04 de septiembre de 2024** en la Notaría Única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno – Juján², el Sr. Danny Pompilio Ledesma Lara, Gerente General de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.** (en calidad de emisor); y, el Dr. Eduardo Aguirre Mena, Gerente General de la compañía **GBHOLDERS CÍA. LTDA.** (en calidad de representante de los obligacionistas de esta emisión), se **reformó** la cláusula segunda, sección cuarta del contrato de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, por lo que aquella emisión queda con la siguiente garantía:

" GARANTÍA DE LA EMISIÓN: El presente proceso de emisión de obligaciones de largo plazo está amparada por garantía general y garantía específica entendida como la totalidad de los activos no gravados de la EMISORA, calculados en la forma establecida para el efecto por la Codificación de Resoluciones de la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera en vigencia conforme lo dispuesto por la Disposición Quincuagésima Cuarta de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico Monetario y Financiero para la Defensa de la Dolarización publicada en el Suplemento del Registro Oficial No 443 de 3 de mayo de 2021. La relación porcentual del 80% establecida en la norma citada se mantendrá hasta la total redención de las obligaciones, respecto del monto de las obligaciones en circulación. En el evento de que no se mantuviera el porcentaje establecido, la presente emisión podrá ser declarada de plazo vencido. Y, la garantía específica consistente en la constitución de una hipoteca sobre un inmueble urbano ubicado en el sector LA CHORRERA, de la parroquia PIMOCHA en el cantón BABAHOYO, provincia de LOS RIOS identificado con **código catastral urbano N° 17-3-19-4-0-0, de la superficie de VEINTE HECTAREAS TRES MIL NOVECIENTOS VEINTE Y NUEVE METROS CUADRADOS equivalente a VEINTE Y OCHO CUADRAS NUEVE MIL QUINCE VARAS CUADRADAS**, con un AVALÚO CATASTRAL de seis millones cuatrocientos noventa y un mil quinientos veinte y siete dólares de los Estados Unidos de América con cincuenta centavos, la misma que deberá mantenerse vigente durante el plazo de emisión y otorgada a favor del representante de obligacionistas."

Que el **04 de septiembre de 2024**, el Sr. Danny Pompilio Ledesma Lara, Gerente General de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, ingreso con el trámite número 109112-0041-24, la solicitud de aprobación: 1) De la **REFORMA** de la cláusula segunda, sección cuarta del contrato de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, en los términos del contrato de Reforma Parcial, celebrado mediante escritura pública otorgada el 04 de septiembre de 2024 en la Notaría Única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno – Juján; 2) De la sustitución de la garantía específica otorgada en esa emisión, inicialmente consistente en prenda comercial de derechos fiduciarios que tenía el garante prendario (FUNDACION "NELSON VELASCO AGUIRRE" PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO SOCIO-CULTURAL Y CIENTIFICO), en el FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS EXCELLENTIA CONSORTIUM, administrado por ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, por hipoteca abierta otorgada el 30 de agosto de 2024 en la notaría única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Juján), inscrita el 03 de septiembre de 2024 en el Registro de la Propiedad del cantón Babahoyo; y, 3) Del Adendum al Prospecto de Oferta Pública respectivo.

Que mediante escritura pública otorgada el **30 de agosto de 2024** en la Notaría Única del Cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Juján), inscrita el **03 de septiembre de 2024** en el Registro de la Propiedad del cantón Babahoyo, los señores José Arturo Flores Prieto y Cristina Soledad Suárez Camacho, ambos en calidad de **garantes hipotecarios**; el Sr. Danny Pompilio Ledesma Lara, Gerente General de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, en calidad de **deudor hipotecario**, constituyeron hipoteca abierta a favor de la compañía **GBHOLDERS CÍA. LTDA.** (En calidad de representante de los obligacionistas y como tal, **acreedor hipotecario**), de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, sobre el bien inmueble identificado con código catastral 17-3-19-4-0-0 en el supradicho registro.

² Aquel instrumento público fue marginado el 23 de septiembre de 2024 en la matriz de la escritura pública que contiene el contrato de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO**, otorgada el 15 de noviembre de 2023 en la Notaría Primera del cantón Babahoyo, de conformidad con el Art. 1724 del Código Civil.

Que mediante Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00111939-O de fecha 24 de septiembre de 2024 se notificaron observaciones, y que mediante comunicación ingresada por el CAU Virtual, el 25 de septiembre de 2024, el emisor dio respuesta al Oficio antes mencionado.

Que mediante Informe No. SCVS.INMV.DNAR.2024.401 de 01 de octubre de 2024 la Dirección Nacional de Autorización y Registro concluyó: *“De la revisión a la documentación ingresada en esta institución el 25 de septiembre de 2024 por el Sr. Danny Pompilio Ledesma Lara, Gerente General de la compañía COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A., dentro del trámite No. 109112-0041-24, en respuesta al Oficio No. SCVS-INMV-DNAR-2024-00111939-O de 24 de septiembre de 2024; así como de la certificación del quórum de obligacionistas (100%) de la PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO que sesionaron en la Asamblea del 30 de agosto de 2024; y que nuestro 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 es procedente la aprobación: 1) De la REFORMA de la cláusula segunda, sección cuarta del contrato de la PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO, en los términos del contrato de Reforma Parcial, celebrado mediante escritura pública otorgada el 04 de septiembre de 2024 en la Notaría Única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno – Juján; 2) De la sustitución de la garantía específica otorgada en esa emisión, inicialmente consistente en prenda comercial de derechos fiduciarios que tenía el garante prendario (FUNDACION “NELSON VELASCO AGUIRRE” PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO SOCIO-CULTURAL Y CIENTIFICO), en el FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS EXCELLENTIA CONSORTIUM, administrado por ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, por hipoteca abierta otorgada el 30 de agosto de 2024 en la notaría única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), inscrita el 03 de septiembre de 2024 en el Registro de la Propiedad del cantón Babahoyo; y, 3) Del Adendum al Prospecto de Oferta Pública que contiene la aludida reforma.”*

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: 1) La **REFORMA** de la cláusula segunda, sección cuarta del contrato de la **PRIMERA EMISIÓN DE OBLIGACIONES DE LARGO PLAZO** de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, en los términos del contrato de reforma parcial, celebrado mediante escritura pública otorgada el 04 de septiembre de 2024 en la Notaría Única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno – Juján³; 2) La **SUSTITUCIÓN DE LA GARANTÍA ESPECÍFICA** otorgada en esa emisión, inicialmente consistente en **prenda comercial de derechos fiduciarios** que tenía el garante prendario (FUNDACION “NELSON VELASCO AGUIRRE” PARA EL DESARROLLO AGROPECUARIO SOCIO-CULTURAL Y CIENTIFICO), en el FIDEICOMISO MERCANTIL DE TENENCIA Y ADMINISTRACION DE FLUJOS EXCELLENTIA CONSORTIUM, administrado por ENLACE NEGOCIOS FIDUCIARIOS S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS, por **hipoteca abierta** otorgada el 30 de agosto de 2024 en la Notaría Única del cantón Alfredo Baquerizo Moreno (Jujan), inscrita el 03 de septiembre de 2024 en el Registro de la Propiedad del cantón Babahoyo; y, 3) El contenido del Adendum del Prospecto de Oferta Pública de esa emisión, que recoge la aludida reforma.

ARTÍCULO SEGUNDO.- NOTIFICAR con la presente resolución al representante legal de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED S.A.**, y a las bolsas de valores del país, para los fines consiguientes.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que se publique el texto de la presente resolución en la página web de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que el representante legal de la compañía **COMERCIALIZADORA LEDESMA & LEDESMA AGROGRULED 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 QUINTO.- DISPONER que el Catastro Público del Mercado de Valores tome nota de lo resuelto en el artículo primero de la presente resolución, al margen de la inscripción de los valores inscritos bajo el No. 2023.G.02.003903 y sienta razón de la presente resolución una vez cumplido con lo dispuesto en el artículo anterior.

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 **01 de octubre de 2024**.

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

LCC/LDR/JOP/SJB
Trámite No. 109112-0041-24
Exp. 300642
RUC. No. 0992900202001