



RESOLUCIÓN No. Q.IMV.2010.

AB. PEDRO SOLINES CHACÓN
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS
PRESIDENTE DEL CONSEJO NACIONAL DE VALORES

CONSIDERANDO:

QUE, la Ley de Mercado de Valores, en su Art. 10, numerales 4 y 12, establecen como funciones de la Superintendencia de Compañías, velar por la observancia y cumplimiento de las normas que rigen el mercado de valores y velar por la estabilidad, solidez y correcto funcionamiento de las instituciones sujetas a su control y, en general que cumplan las normas que rigen su funcionamiento;

QUE, los artículos 354 numeral 5, de la Ley de Compañías, en concordancia con el Art. 432 inciso 5° de la misma Ley y en los artículos 2 y 3 literal f) del "Reglamento de Intervención de las Compañías Nacionales Anónimas, de Responsabilidad Limitada, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta, así como de las Sucursales de Compañías u otras Empresas Extranjeras organizadas como Personas Jurídicas que se hubieren establecido en el País", disponen que son susceptibles de ser intervenidas las compañías sujetas al control total por parte de la Superintendencia de Compañías, dentro de ellas las Sociedades, Corporaciones y otras Instituciones reguladas por la Ley de Mercado de Valores, entre otras causales "cuando en virtud de una denuncia y mediante inspección se comprobare que se han violado los derechos de los socios o accionistas o se ha contravenido el contrato social o la ley, en perjuicio de la propia compañía, de sus socios, accionistas o terceros.";

QUE, el Art. 357, de la Ley de Compañías, señala que la actuación del interventor se concretará a propiciar la corrección de las irregularidades que determinaron su designación, procurar el mantenimiento del patrimonio de la compañía y evitar que se ocasionen perjuicios a los socios, accionistas o terceros;

QUE de conformidad con lo dispuesto en el Art. 355 de Ley de Compañías no es necesaria notificación previa a la compañía ni a sus administradores de las conclusiones y observaciones a las que se refiere el Art. 442 de la Ley ibídem, como requisito previo a disponer la intervención de una sociedad sujeta al control total de esta Institución;

QUE las causales de intervención contenidas en el Art. 354 de la Ley de Compañías persiguen como fin último, precautelar los intereses de terceros y dentro ellos a los participantes del mercado de valores;



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

QUE es deber fundamental de este organismo de control la protección al inversionista en el mercado de valores y que con el fin de precautelar los intereses de dichos participantes y de terceros, es necesario proceder con la intervención de la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA;

QUE, el 19 de marzo de 2010, el Ing. Nelson Omar Medina Charvet, presentó ante ésta Superintendencia de Compañías, una denuncia en contra del Sr. Guillermo Macías Roca, en su condición de Gerente General de la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, fiduciaria del "Fideicomiso Bosques de Carcelen";

QUE, en observancia de las normas del debido proceso consagradas en la Constitución de la República, de manera especial en su Art. 76 numeral 7 literal a) y en las disposiciones contenidas en el Capítulo I, Denuncias, sanciones y apelaciones de los participantes del mercado de valores, Título VII de la Codificación de las Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores, publicada en la Edición Especial No. 1 del Registro Oficial de 8 de marzo del 2007, se efectuaron las diligencias de reconocimiento de firma y rúbrica del denunciante, y se dispuso al Departamento de Control de la Intendencia de Mercado de Valores de Quito, efectúe la visita de control pertinente; luego de lo cual con Oficio No. SC.SG.Q.2010-293-010925 de 19 de mayo del 2010 se corrió traslado a la Fiduciaria con las copias certificadas del escrito de denuncia formulado por el señor Nelson Medina Charvet y de las conclusiones y observaciones del Informe de Control No. SC.IMV.DC.2010.289 de 30 de abril del 2010, para que formule los descargos que en derecho le corresponda;

QUE mediante comunicación ingresada a esta Institución el 28 de mayo del 2010, el señor Guillermo Macías Roca, Gerente General de la ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FODEVA S.A. FODEVASA, en ejercicio del derecho a la defensa, presentó los descargos pertinentes;

QUE mediante Informe de Control No. SC.IMV.DC.2010.431 de 8 de junio de 2010, la Dirección de Control de la Intendencia de Mercado de Valores, luego del análisis a los descargos presentados por la referida Fiduciaria, en cuanto a la denuncia, en lo pertinente determina lo siguiente:

"OBSERVACION No. 2:

"El Fideicomiso Mercantil Bosques de Carcelén garantizó los Contratos de Mutuo sucritos por los Promotores con terceras personas, lo cual no está permitido por la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, por tanto, la fiduciaria como representante de los fideicomisos, estaría incurriendo en lo que determina el artículo 118 en concordancia con



el artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores, que establece que el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza obligaciones y responsabilidades que el **fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil** para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato; pese a que en la cláusula segunda de los estatutos de los fideicomisos se considera ACREEDOR a quien haya otorgado un crédito a favor del fideicomiso.

En consecuencia, la Fiduciaria, en su calidad de administradora del Fideicomiso, estaría incumpliendo lo estipulado en los artículos 103 literal a), 105, numeral 2, literal a) en concordancia con el inciso segundo del artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores que dice ".....su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente"."

DESCARGO:

"El artículo 17 del Título V Capítulo 1 Sección Cuarta (Negocios Fiduciarios) de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores define lo que es un fideicomiso de garantía entendiéndose por este al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor, transfiere la propiedad de uno o varios bienes al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones determinadas en el contrato. La fiduciaria en ningún caso se convierte en deudora principal, deudora solidaria o avalista de la obligación y/o obligaciones garantizadas y el Fideicomiso solamente ha garantizado con su patrimonio obligaciones contraídas únicamente para el objeto establecido en el contrato constitutivo del mismo. Los contratos de mutuo fueron suscritos precisamente para generar flujos de ingresos que permitan cumplir con el objeto del fideicomiso."

ANÁLISIS:

La disposición prevista en el Artículo 17 del Título V, Capítulo 1, Sección Cuarta (Negocios Fiduciarios) de la Codificación de Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores señala que se entiende por fideicomiso de garantía, " al contrato en virtud del cual el constituyente, que generalmente es el deudor , transfiere la propiedad de uno o varios bienes a título de fideicomiso mercantil al patrimonio autónomo, para garantizar con ellos y/o con su producto, el cumplimiento de una o varias obligaciones claramente determinadas en el contrato.

La fiduciaria en ningún caso se convierte en deudora, deudora solidaria o avalista de la obligación y/o obligaciones garantizadas; solo asegura que en caso que el deudor no cumpla tal obligaciones, actuará conforme a las disposiciones previstas en el contrato....".

De acuerdo a la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Sexta del Cantón Quito el 5 de mayo del 2006, se constituye el FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO BOSQUES DE CARCELEN, cuya finalidad era la "construcción del PROYECTO denominado "CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CARCELEN" y la venta de las UNIDADES DE VIVIENDA". Por lo tanto, la definición presentada en el descargo de la Fiduciaria no se enmarca en el presente caso ya que el Fideicomiso Bosques de Carcelén se constituyó como un fideicomiso inmobiliario y no de garantía.

Respecto de la responsabilidad de la Fiduciaria, es necesario señalar que el Fideicomiso Bosques de Carcelén ha garantizado Contratos de Mutuo sucritos por los Promotores con terceras personas, lo cual no está permitido por la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, por tanto, la Fiduciaria como representante del fideicomiso, ha transgredido lo dispuesto por el artículo 118 en concordancia con el artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores, que establece que el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza obligaciones y responsabilidades que el **fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil** para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato; pues como se señaló el negocio fiduciario en análisis no tiene como finalidad el garantizar



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

estas acreencias, pese a que en la cláusula segunda de los estatutos del fideicomiso se considera ACREEDOR a quien haya otorgado un crédito a favor de los Constituyentes Promotores.

En consecuencia, la Fiduciaria, en su calidad de administradora del Fideicomiso, está incumpliendo lo estipulado en los artículos 103 literal a), 105, numeral 2, literal a) en concordancia con el inciso segundo del artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores que señala ".....su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional (el subrayado es mío) a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente".

Por lo expuesto anteriormente, esta observación no ha sido superada.

OBSERVACION No. 3:

"El Fideicomiso no habría alcanzado el Punto de Equilibrio previsto en la Cláusula Dos, numeral veintiuno en el plazo determinado, y la junta del fideicomiso celebrada el 9 de noviembre del 2007 decidió vender el terreno. Sin embargo, a pesar de que la Junta de Fideicomiso había decidido vender el terreno sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto inmobiliario Bosques de Carcelén, el Fideicomiso siguió garantizando contratos de mutuo suscrito por sus promotores para un proyecto que ya no se iba a desarrollar.

Adicionalmente, el literal e) del artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores dispone lo siguiente: "**Art. 134.- Terminación del fideicomiso mercantil.-** Son causas de terminación del fideicomiso mercantil o del encargo fiduciario, además de las previstas en el contrato constitutivo, las siguientes:..... e) La imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo;". Al no proseguir con el proyecto inmobiliario, la fiduciaria se servirá presentar los argumentos por los cuales no ha procedido a dar cumplimiento con las normas citadas."

DESCARGO:

"No obstante la Junta del Fideicomiso resolvió la venta del terreno sobre el cual se levantaría el proyecto. El fideicomiso continuó suscribiendo contratos de mutuo dado que el valor del patrimonio autónomo, superaba con creces los montos de acreencia y que había que cubrir los rendimientos financieros. Actualmente el Fideicomiso se encuentra en proceso de liquidación de conformidad con lo establecido en la cláusula novena del contrato".

ANALISIS:

En su descargo la Fiduciaria señala que a pesar de que la Junta del Fideicomiso resolvió la venta del terreno sobre el cual se levantaría el proyecto "Bosques de Carcelén", el fideicomiso siguió suscribiendo contratos de mutuo debido a que el valor del Patrimonio Autónomo superaba los montos otorgados en préstamo a los Promotores y los rendimientos financieros debían pagarse.

Sin embargo de lo expresado por la Fiduciaria, ésta incumplió con la resolución de la Junta de Fideicomiso de vender el terreno en el cual se iba a construir el proyecto inmobiliario, objeto del fideicomiso; así como el artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores que estipula como una de las causales de terminación del fideicomiso la imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo (construcción y comercialización de las unidades habitacionales del "CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CARCELEN"); pues el Fideicomiso siguió garantizando contratos de mutuo suscrito por sus Promotores para un proyecto que ya se conocía que no se iba a desarrollar.

Por lo expuesto anteriormente, esta observación no ha sido superada.



OBSERVACION No. 4:

"La familia Jervis Cervetto, quienes aportaron el terreno en calidad de constituyentes del Fideicomiso, recibieron en retribución de su aporte el valor de USD \$ 1.361.562,50 de la siguiente manera: USD \$ 986.562,50 de Contado y USD \$ 375.000,00 en departamentos de tres proyectos diferentes (Vista de Occidente, Mirasierra y Vistazul) más USD \$ 19.950,75 por concepto de multas por retrasos en la entrega de los departamentos. Esta situación se la puede considerar que tiene dos componentes: venta y permuta.

Al respecto, en sujeción a lo que dispone el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores, el traspaso de los bienes al fideicomiso no es oneroso ni gratuito, ya que no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario; por consiguiente, no debe existir de por medio la entrega de recursos u otros bienes por dicha transferencia, puesto que la misma ya implicaría que se realizó a título oneroso."

DESCARGO:

"Esta circunstancia se dio en virtud que los constituyentes socios estaban teniendo problemas con los constituyentes tradentes, por lo tanto a fin de poder cumplir con el objeto del fideicomiso se resolvió saldar la obligación existente entre las partes y no retrasar el aporte del bien inmueble al patrimonio del fideicomiso."

ANALISIS:

La razón expuesta por la Fiduciaria no es justificación para que no se haya cumplido con lo estipulado en el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores, que dispone que la transferencia de los bienes al fideicomiso no es onerosa ni gratuita, ya que éste no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario; por consiguiente, no debe existir de por medio la entrega de recursos u otros bienes por dicha transferencia, puesto que la misma ya implicaría que se realizó a título oneroso.

En el caso del Fideicomiso Mercantil Bosques de Carcelén, la familia Jervis Cervetto, quienes aportaron al patrimonio autónomo el terreno para la construcción del proyecto inmobiliario en calidad de constituyentes del Fideicomiso, recibieron en retribución de su aporte el valor de USD \$ 1.361.562,50: USD \$ 986.562,50 de Contado y USD \$ 375.000,00 en departamentos de tres proyectos diferentes (Vista de Occidente, Mirasierra y Vistazul) más USD \$ 19.950,75 por concepto de multas por retrasos en la entrega de los departamentos; situación que evidencia que no se realizó una transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil, sino por el contrario a título oneroso, propias de una venta o una permuta, situación que se contrapone a lo dispuesto por el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores antes señalado; cuando lo procedente es la liquidación de beneficios, en cumplimiento de la finalidad del contrato.

Por tal razón, la presente observación no ha sido superada."

QUE la Dirección de Control de la Intendencia de Mercado de Valores, en el citado Informe de Control No. SC.IMV.DC.2010.431 de 8 de junio de 2010, determina los resultados de las inspecciones de oficio realizadas a la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, en los términos que a continuación de manera sucinta y en la parte pertinente se señala a continuación:

X **III. INVESTIGACIONES ADICIONALES** *9/11*



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

- *En consideración de que a esta Institución han ingresado varios reclamos referentes a los Fideicomisos administrados por la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, en los que se denuncian hechos que han generado perjuicios económicos a los reclamantes, quienes afirman que estos han sido efectuados por la Fiduciaria antes mencionada, se procedió a efectuar una investigación de oficio, cuyos resultados se encuentran en los Informes de Control Nos. SC.IMV.DC.10.073 y SC.IMV.DC.10.074 del 26 de febrero del 2010; SC.IMV.DC.2010.118 del 12 de marzo del 2010; SC.IMV.DC.2010.154, SC.IMV.DC.2010.155, SC.IMV.DC.2010.156 y SC.IMV.DC.2010.157 del 23 de marzo del 2010; SC.IMC.DC.168 del 24 de marzo del 2010; SC.IMV.DC.2010.0279 del 27 de abril del 2010; SC.IMV.DC.2010.291 del 30 de abril del 2010 y, SC.IMV.DC.2010.315 del 7 de mayo del 2010, cuyas conclusiones señalan los siguiente:*

....

"V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

...

6. *En consideración de que a esta Institución ingresaron varios reclamos referentes a los Fideicomisos administrados por la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, en los que se denunciaron hechos que han generado perjuicios económicos a los reclamantes, quienes afirman que estos han sido efectuados por la Fiduciaria antes mencionada, se procedió a efectuar una investigación de oficio, cuyos resultados se encuentran en los Informes de Control Nos. SC.IMV.DC.10.073 y SC.IMV.DC.10.074 del 26 de febrero del 2010; SC.IMV.DC.2010.118 del 12 de marzo del 2010; SC.IMV.DC.2010.154, SC.IMV.DC.2010.155, SC.IMV.DC.2010.156 y SC.IMV.DC.2010.157 del 23 de marzo del 2010; SC.IMC.DC.168 del 24 de marzo del 2010; SC.IMV.DC.2010.0279 del 27 de abril del 2010; SC.IMV.DC.2010.291 del 30 de abril del 2010 y, SC.IMV.DC.2010.315 del 7 de mayo del 2010.*

Los reclamos ingresados a esta Institución, los mismos que motivaron las investigaciones de oficio efectuadas son los siguientes:

	RECLAMANTE/DENUNCIANTE	FIDEICOMISO
	RECLAMOS:	
1	Fondo de Jubilación Patronal de Petroindustrial FOJUPIN	Fideicomiso Mercantil Saint Tropez
		Fideicomiso Terrasol
2	Adriana Panchi Ojeda	Fideicomiso Terraza Ventura
	Ing. Carlos Baquero Domínguez	Fideicomiso Isabel
		Fideicomiso Vista Occidente
		Fideicomiso Mirasierra
3	INPROIN S.A. (Pablo Happle) *	Fideicomiso Tais



4	Nora Prado Albornoz	Fideicomiso Bosques de Carcelén
5	Angela Cevallos	Fideicomiso Mirasierra
6	Mauricio Villamarín	Fideicomiso Mirasierra
		Fideicomiso Bosques de Carcelén
		Fideicomiso Terrasol
DENUNCIA:		
1	Nelson Omar Medina Charvet	Fideicomiso Bosques de Carcelén

RESULTADOS DE LAS INVESTIGACIONES:

En la visita de control a la **ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA**, en su calidad de administradora de fondos y fideicomisos, cuyos resultados constan en el Informe de Control No. SC.IMC.DC.168 del 24 de marzo del 2010, se determinó que ha incumplido las normas legales que se detallan a continuación

- Art. 97, de la Ley de Mercado de Valores, ya que la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA ha realizado una actividad para la cual las Administradoras de Fondos no están facultadas (conceder préstamos a los Fideicomisos Mirasierra, Bosques de Carcelén y Vista de Occidente), aspecto que se contrapone con el Art. 15, inciso segundo y el Art. 14, numeral 2, de la Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.
- Art. 120, numeral 1, literal e) de la Ley de Mercado de Valores, en concordancia con el Art. 15, inciso segundo, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el CNV, que regula el conflicto de intereses, ya que la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA ha facturado valores a los Fideicomisos Saint Tropez y Bosques de Carcelén por el concepto de "Administración Financiera", concepto que no se estipularía en las escrituras de constitución de dichos Fideicomisos.
- Arts. 105, numeral 1, literal f), de la Ley de Mercado de Valores, el Art. 15, inciso 2, de conflicto de intereses, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, el Art. 15, inciso 2, Sección V, Capítulo I del Título IV, de la Codificación de las Resoluciones expedidas por Consejo Nacional de Valores, ya que la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA ha obtenido préstamos temporales del Fondo Profit, lo que perjudica los intereses de los partícipes del Fondo Profit por la variación del valor de la unidad, en virtud de que la Fiduciaria en lugar de invertir los recursos en valores tal como lo dispone el Art. 87 de la Ley de Mercado de Valores ha utilizado esos recursos en actividades propias de la compañía.
- Art. 15, inciso 2, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, ya que ha recibido un préstamo del Fideicomiso Adbancar Uno que es administrado por la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA;"



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

En el control al **FONDO PROFIT, administrado por la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA**, cuyos resultados constan en los Informes de Control Nos. SC.IMV.DC.2010.0279 del 27 de abril del 2010 y SC.IMV.DC.2010.315 del 7 de mayo del 2010, se determinó los siguientes incumplimientos legales:

- Los contratos de incorporación no registran la fecha de suscripción del mismo, aspecto que se contrapone con lo dispuesto por el Artículo 5, numeral 1, Sección I, del Capítulo I, Título IV, de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.
- Referente a la documentación que debe contener el archivo individual del inversionista, en las carpetas revisadas no se pudo constatar el comprobante de depósito inicial de la inversión en la cuenta del Fondo, incumpliendo con lo estipulado en el Art. 22 del Capítulo I, Título IV de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores.
- Los balances y mayores entregados con corte al 31 de diciembre del 2009, no corresponden con el balance ingresado a la Superintendencia de Compañías, aspecto que se contrapone con el principio de transparencia establecido en el Artículo 1, inciso primero de la Ley de Mercado de Valores.
- El saldo al 31 de diciembre del 2009 que consta en el mayor de la cuenta corriente No. 3001010327 del Banco Amazonas, registra el valor de US\$ 376.138,57, el valor registrado en el Balance General es de US\$ 376.202,07 y en la conciliación bancaria registra como saldo en libros el valor de US\$ 378.853,69, lo cual incumple lo estipulado en los Conceptos Básicos de las NEC en lo referente a la "Clasificación y Contabilización" que determina que "Las fuentes de registro de los recursos, de las obligaciones y de los resultados son hechos económicos cuantificables que deben ser convenientemente clasificados y contabilizados en forma regular y ordenada, esto facilita el que puedan ser comprobables o verificables.
- En el Balance con corte al 31 de diciembre del 2009, se registra la cuenta Pérdida del Ejercicio por US\$ 3.790,17, valor que al ingresarlo en la cuenta del patrimonio descuadra el Balance, por lo que incumple con el principio fundamental en el que se basa la contabilidad "Dualidad económica" que establece que "la contabilidad descansa sobre la partida doble y que está constituida por los recursos disponibles y la fuente de esos recursos.
- Los estados de cuenta que mensualmente remite la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, a los partícipes no están enmarcados a lo dispuesto en el Art.9, Sección II, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones expedidas por Consejo Nacional de Valores, pues no cumplen con los numerales 1.4 ("Patrimonio del fondo"), 1.7 ("Detalle de los cobros realizados al partícipe, conforme lo previsto en el reglamento interno del fondo"), 3 ("Detalle del portafolio a la fecha de corte"), 4 ("Información que requiera el reglamento interno de cada fondo de inversión") y 5 ("Tarifario de costos y gastos a cargo del fondo y los que se encuentran a cargo del partícipe") del mencionado Artículo. En relación al punto 2 ("Análisis de la situación del mercado financiero de los países donde se invirtieron los recursos de los partícipes") la Fiduciaria remitió a sus partícipes hasta el mes de agosto del 2009 la información económica y financiera del mercado.
- No presentó el archivo con las actas de cada reunión del comité de inversiones, incumpliendo lo estipulado en el Art. 22 Sección III, Capítulo I,



Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones expedidas por el CNV.

- *No presentó las últimas cuatro actas de reunión del comité de inversiones debidamente suscritas por sus miembros, incumpliendo lo estipulado en el Art. 22 Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II en concordancia con el Art. 13, numeral 10, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones expedidas por el CNV.*
- *El Reglamento Interno del fondo de inversión Profit, en el Artículo séptimo establece que "Los partícipes podrán solicitar en cualquier momento el rescate parcial o total de sus unidades de participación una vez cumplido del plazo de permanencia mínimo indicado, sin embargo este rescate deberá ser notificado a la ADMINISTRADORA con 48 horas hábiles de anticipación". Al respecto, no se está cumpliendo los dos días de antelación para los retiros del fondo, incumpliendo lo estipulado en el Art. 85 de la Ley de Mercado de Valores y al Artículo séptimo del Reglamento Interno del Fondo.*
- *El Fondo de Inversión Profit, al 31 de diciembre del 2009 mantiene US\$ 378.885,69 en el activo, de los cuales US\$ 376.202,07 se encuentran en la cuenta corriente No. 909093 del Banco Amazonas, lo que indica que el 99,29% del total del activo se encuentra invertido en la cuenta corriente ya citada, con lo cual está incumpliendo lo estipulado en el Art. 88, inciso primero de la Ley de Mercado de Valores que estipula que "la inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del veinte por ciento del activo total de un fondo..."*
- *En los meses de abril, agosto, octubre, noviembre y diciembre del 2009, el 100% de los valores administrados se encuentran en la cuenta corriente del fondo, incumpliendo lo estipulado en el Art. 75 inciso primero, Art. 87 inciso primero y Artículo 102 segundo inciso, de la Ley de Mercado de Valores en concordancia con el numeral 1 del Artículo cuarto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión, ya que no estaría cumpliendo con el objeto de los Fondos, lo cual se ve reflejado en la pérdida generada en el período con corte al 31 de diciembre del 2009, aspecto que perjudicaría directamente a los partícipes del Fondo.*
- *El documento presentado como respaldo del rescate de los fondos es un memorando solicitado en algunos casos por Silvana Reyes y por María de Lourdes Mosquera, documento necesario para el respectivo registro contable, debiendo registrarse la firma del Representante Legal del respectivo Fideicomiso como partícipe del Fondo para ser considerado como un rescate del fondo, incumpliendo con lo estipulado en el Art. 13, numeral 7, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores en concordancia con el Art. Séptimo del Reglamento Interno del Fondo.*
- *En el partícipe Fideicomiso Terrasol la fecha de los depósitos es diferente a la fecha registrada tanto en el mayor del Fideicomiso Terrasol, así como en el estado de cuenta del partícipe. Igualmente sucede en el caso de los rescates, cuyo documento interno refleja una fecha y los otros registros otras fechas. Con lo cual incumple lo estipulado en los Conceptos Básicos de las NEC en lo referente a la "Clasificación y Contabilización", en concordancia con el Art. 40 del Código de Comercio. Adicionalmente, estas irregularidades afectan directamente a los partícipes del fondo, con lo que se está también incumpliendo con el Artículo 102, inciso segundo de la Ley de Mercado de Valores en concordancia con el Art. 125 inciso segundo de esta misma norma.*



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

- *No presentó los documentos de soporte de las cuentas por pagar al Fondo Profit registradas en el Fideicomiso Terrasol, las mismas que a su vez deberían estar igualmente registradas en el Fondo Profit como una cuenta por cobrar al Fideicomiso Terrasol, incumpliendo con lo estipulado en el Art. 13, numeral 10, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el CNV en concordancia con el Concepto Básico de las NEC en lo referente a la "Clasificación y Contabilización.*
- *Con fecha 30 de enero del 2009 en el estado de cuenta del partícipe Fideicomiso Terrasol se registra un rescate por US\$ 50.045,31, en el mismo que detallan valores por concepto de transferencias al Fideicomiso Bosques de Carcelén. No se presentó los documentos de soporte de dichas transferencias y los registros contables realizados en los Fideicomisos Terrasol y Bosques de Carcelén, incumpliendo lo estipulado en el Art. 13, numeral 10, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II de la Codificación de Resoluciones expedidas por el CNV en concordancia con el Concepto Básico de las NEC en lo referente a la "Clasificación y Contabilización.*
- *En el estado de cuenta global de clientes al 31 de diciembre del 2009, se pudo determinar que el Fondo Profit contaría con 27 partícipes activos. De acuerdo a lo estipulado en el Art. 34, Sección VIII, Capítulo I, Título IV de la Codificación de Resoluciones expedidas por el CNV, y en concordancia con lo estipulado en el Art. 80 de la Ley de Mercado de Valores, la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, debió restablecer el número de partícipes de acuerdo a lo estipulado en la ley y si ello no ocurre deberá procederse a la liquidación del fondo. Cabe indicar que en el estado de cuenta global de clientes al 31 de marzo del 2010, se pudo determinar que el Fondo Profit contaría con 24 partícipes activos.*

Adicionalmente, a través de los Informes de Control No. SC.IMV.DC.10.073 y SC.IMV.DC.10.074 del 26 de febrero del 2010; SC.IMV.DC.2010.118 del 12 de marzo del 2010; SC.IMV.DC.2010.154, SC.IMV.DC.2010.155, SC.IMV.DC.2010.156 y SC.IMV.DC.2010.157 del 23 de marzo del 2010; y, SC.IMV.DC.2010.291 del 30 de abril del 2010 realizados por el Área de Negocios Fiduciarios a los **FIDEICOMISOS MERCANTILES MIRASIERRA, BOSQUES DE CARCELEN Y TERRASOL, administrados por la ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA**, se ha podido concluir lo siguiente:

- *La fiduciaria, como representante legal de los Fideicomisos Mercantiles Terrasol, Mirasierra y Bosques de Carcelén, ha otorgado garantías mediante la suscripción de "Constancias Documentales", sobre recursos obtenidos por el "Promotor" de terceras personas "Acreedores" mediante la suscripción de "Contratos de Mutuo", comprometiendo los bienes del patrimonio de los fideicomisos para el pago de las acreencias obtenidas por el referido "Promotor" (Constructor).*

*Al respecto, se debe mencionar que esta figura de garantizar los Contratos de Mutuo sucritos por el Promotor (Constructor) con terceras personas, no está permitida ni en la Ley de Mercado de Valores ni en sus reglamentos, por tanto, la fiduciaria como representante de los fideicomisos, está incurriendo en transgresión a lo que determina el artículo 118 en concordancia con el artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores, que establece que el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza obligaciones y responsabilidades que el **fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil** para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato; pues el negocio*



fiduciario en mención no tiene como finalidad el garantizar dichas acreencias, pese a que en la cláusula segunda de los estatutos de los fideicomisos se considera ACREEDOR a quien haya otorgado un crédito a favor del fideicomiso.

Así mismo, en su calidad de fiduciaria estaría incumpliendo lo estipulado en los artículos 103 literal a), 105, numeral 2, literal a) en concordancia con el inciso segundo del artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores que dice "...su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente".

Se debe señalar que las terceras personas que entregaron dineros a los Promotores no son acreedores de los Fideicomisos ya que éstas suscribieron los "Contratos de Mutuo", que es un convenio privado con el Promotor de cada uno de los fideicomisos. En otras palabras, los recursos que ingresaron los "Acreedores" a los Fideicomisos Mercantiles Mirasierra, Bosques de Carcelén y Terrasol, no fue directamente a éstos, sino a las cuentas que los fideicomisos mantienen en el Fondo Profit en sus calidades de partícipes de éste; esta aseveración se evidencia en las copias de los cheques girados por el señor Mauricio Villamarín quien ingresó sus recursos al Fondo Profit ya que contablemente si bien su nombre consta en la cuenta "Incremento patrimonial" (para el caso del señor Villamarín), estas referencias han sido realizadas por pedido de los Promotores, sin considerar que en esta cuenta sólo se registran aportes de los constituyentes, por lo que se estaría incumpliendo de esta manera la disposición descrita en el segundo párrafo del artículo 118 de la Ley de Mercado de Valores que señala: ".....Consecuentemente, el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato. Por esto y dado a que el patrimonio autónomo tiene personalidad jurídica, quienes tengan créditos a favor o con ocasión de actos o contratos celebrados con un fiduciario que actuó por cuenta de un fideicomiso mercantil, sólo podrá perseguir los bienes del fideicomiso mercantil...."

- *De los tres fideicomisos revisados se establece que son partícipes del Fondo de Inversión Profit, también administrado por Fodevasa S.A, y según la revisión de los mayores de los ingresos y egresos de las cuentas de estos en el fondo, se puede concluir que sus participaciones en el referido Fondo son únicamente para que éste actúe como medio para ingresar recursos, que si bien son adhesiones propias de los fideicomisos, éstas son producto de los créditos que los Promotores (Constructores) adquieren con terceros con respaldo de los "Contratos de Mutuo" suscritos y que han sido garantizados por los fideicomisos.*

Se ha podido determinar a través de la revisión contable, que los ingresos de los recursos amparados por los Contratos de Mutuo suscritos entre el Promotor y terceras personas a los Fideicomisos Mercantiles Mirasierra y Terrasol se efectuaron a través de cuentas de estos fideicomisos en el Fondo Profit. Se solicitó que la fiduciaria señale el procedimiento que utilizó para de la manera descrita efectivizar este registro, sin embargo los descargos presentados no justificaron el procedimiento adoptado.

- *Todos los intereses que han sido generados por los contratos de mutuo suscritos entre los Promotores (Constructores) y terceras personas, han sido cancelados por cuenta de los fideicomisos y registrados como una cuenta por*



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

cobrar al Promotor. No se presentó ningún acuerdo escrito que sustente estos registros o alguna disposición legal que avalice este procedimiento.

- *Se han presentado a esta Institución varios reclamos de personas naturales y jurídicas a quienes no se les han cancelado hasta el momento los valores por concepto de intereses y en algunos casos el capital vencido que devienen de los contratos de mutuo suscritos entre los promotores y los acreedores, cuyas garantías han sido otorgadas por estos fideicomisos.*
- *De la revisión al libro mayor contable del Fideicomiso Terrasol se pudo determinar que desde el 19 de enero del 2009, el Fideicomiso se ha venido sobregirando permanentemente, registrando el último sobregiro por US \$ 6.327,42 el 6 de noviembre del 2009. Así mismo, se evidenció en los mayores presentados, el rubro "Cuentas por Cobrar Fondo Profit" registrado por el valor de US \$ 9.451,13 al 31 de diciembre del 2009. En consecuencia, el Fondo Profit podría estar incumpliendo con lo estipulado por el Art. 75 de la Ley de Mercado de Valores y su reglamentación conexas, ya que de la evidencia encontrada, estaría sobregirando sus portafolios, y generando cuentas por pagar por conceptos que no han sido justificados, actividades que no estarían permitidas para los fondos de inversión, sino sólo para las cuentas aperturadas en las instituciones financieras.*
- *En la revisión de la información contable del Fideicomiso Terrasol, se evidenció el registro de la cuenta "Honorarios Administración Financiera", la cual, según comunicación suscrita por la contadora de la compañía, corresponde a "comisiones" del 2,5% calculadas en base a cada aporte en efectivo realizado por el constituyente, cuyos aportes son registrados en el patrimonio del Balance del Fideicomiso".*

Al respecto, se debe señalar que los denominados "aportes en efectivo realizados por el constituyente" corresponden a los desembolsos (préstamos) efectuados por los "Acreedores", recursos que fueron depositados directamente por ellos en el Fondo Profit, producto de los cuales se suscribieron los "Contratos de Mutuo" entre el Constituyente Promotor (Constructor) y terceras personas (Acreedores), mismos que se encuentran garantizados por el Fideicomiso. Por lo tanto, de acuerdo a la afirmación efectuada por la Contadora en su comunicación, este concepto correspondería a cobros que efectúa la administradora de fondos al Fideicomiso por concepto de comisiones por cada aporte efectuado por los Acreedores. Es importante señalar que este tipo de cobros no se encontrarían contemplados ni en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, como tampoco en el contrato del Fideicomiso.

La fiduciaria presentó fuera del término otorgado por esta Institución los descargos a las observaciones formuladas mediante Oficio No. SC.IMV.DC.09.084.0004660 del 3 de marzo del 2010, por lo que esta Dirección se ratifica en el contenido de las mismas, las cuales básicamente se refieren a la falta de presentación de los documentos de soporte de las principales cuentas de los estados financieros analizados, por lo que estaría incumpliendo con lo estipulado en Título II, Subtítulo III, Capítulo I, Sección III Disposiciones Generales, Art. 13, numeral 10, de la Codificación de Resoluciones Expedidas por el Consejo Nacional de Valores; artículo 40 del Código de Comercio y el Principio de Contabilidad Generalmente Aceptado, "Clasificación y Contabilización", el cual señala lo siguiente: "Clasificación y contabilización.- Las fuentes de registro de los recursos, de las obligaciones y



de los resultados son hechos económicos cuantificables que deben ser convenientemente clasificados y contabilizados en forma regular y ordenada, esto facilita que pueden ser comprobables o verificables."

7. **CONCLUSION FINAL.-** En el contexto de la investigación efectuada a la compañía **ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA**, en su calidad de fiduciaria y administradora de fondos, se ha podido determinar lo siguiente:

Los Fideicomisos Mercantiles **BOSQUES DE CARCELEN**, **TERRASOL** y **MIRASIERRA**, han otorgado garantías mediante la suscripción de "Constancias Documentales", sobre recursos obtenidos por el "Promotor" de terceras personas "Acreedores" mediante la suscripción de "Contratos de Mutuo", comprometiendo los bienes del patrimonio de los fideicomisos para el pago de las acreencias obtenidas por el referido "Promotor" (Constructor), situación que no está permitida ni en la Ley de Mercado de Valores ni en sus reglamentos, ni se encuentra establecida contractualmente como finalidad del fideicomiso en mención por tanto, la fiduciaria como representante de los fideicomisos, ha transgredido lo que determina el artículo 118 en concordancia con el artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores, que establece que el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza obligaciones y responsabilidades que el **fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil** para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato.

De igual forma, en su calidad de fiduciaria está incumpliendo lo estipulado en los artículos 103 literal a), 105, numeral 2, literal a) en concordancia con el inciso segundo del artículo 125 de la Ley de Mercado de Valores que dice "...su responsabilidad es actuar de manera diligente y profesional a fin de cumplir con las instrucciones determinadas por el constituyente".

Las terceras personas que entregaron recursos económicos a los Promotores, no son Acreedores de los Fideicomisos ya que éstas suscribieron los "Contratos de Mutuo", que es un convenio privado, con el Promotor de cada uno de los fideicomisos.

Los "Acreedores" ingresaron los recursos (dinero) mediante la suscripción de cheques a nombre del Fondo Profit, en las cuentas que mantienen los Fideicomisos en dicho Fondo. Estos recursos se contabilizaron en los fideicomisos en la cuenta "Incremento Patrimonial", sin considerar que en esta cuenta sólo se registran aportes de los constituyentes.

Por lo antes expresado la Fiduciaria, como representante legal de los fideicomisos, está incumpliendo la disposición descrita en el segundo párrafo del artículo 118 de la Ley de Mercado de Valores que señala: ".....Consecuentemente, el patrimonio del fideicomiso mercantil garantiza las obligaciones y responsabilidades que el fiduciario contraiga por cuenta del fideicomiso mercantil para el cumplimiento de las finalidades previstas en el contrato. Por esto y dado a que el patrimonio autónomo tiene personalidad jurídica, quienes tengan créditos a favor o con ocasión de actos o contratos celebrados con un fiduciario que actuó por cuenta de un fideicomiso mercantil, sólo podrá perseguir los bienes del fideicomiso mercantil...."

Todos los intereses que han sido generados por los contratos de mutuo suscritos entre los Promotores (Constructores) y terceras personas, han sido cancelados por cuenta de los fideicomisos y registrados como una cuenta por cobrar al Promotor. La Fiduciaria no presentó ningún acuerdo escrito que sustente estos registros o alguna disposición legal que avalice este procedimiento, situación que iría en perjuicio de los mismos beneficiarios del fideicomiso.



**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

Como se mencionó anteriormente, los recursos prestados por los "Acreedores" ingresaban directamente a las cuentas que los fideicomisos mantenían en el Fondo Profit, y los fideicomisos utilizaban a dicho Fondo para efectuar todos sus movimientos económicos.

Por su parte los fideicomisos analizados suscribieron contratos de incorporación al mencionado Fondo sin fecha, por lo que no cumplieron con lo dispuesto por el artículo 5, numeral 1, Sección I, del Capítulo I, Título IV de la Codificación de Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de valores.

Se determinó que el Fondo Profit contrarió a lo estipulado por el Art. 75 de la Ley de Mercado de Valores en concordancia con el Art. 87, íbidem, y su reglamentación conexas, ya que se pudo comprobar que estuvo sobregirando sus portafolios, y generando cuentas por pagar por conceptos que no han sido justificados, actividades que no están permitidas para los fondos de inversión, sino sólo para el sistema financiero.

Adicionalmente, se ha podido comprobar que dicho Fondo, al 31 de diciembre del 2009, mantuvo el monto correspondiente al 99,29% del total de su activo invertido en la cuenta corriente No. 909093 del Banco Amazonas, con lo cual está incumpliendo con lo estipulado en el Art. 88, inciso primero de la Ley de Mercado de Valores que señala que "la inversión en instrumentos o valores emitidos, aceptados, avalados o garantizados por una misma entidad, no podrá exceder del veinte por ciento del activo total de un fondo...". Así mismo, en los meses de abril, agosto, octubre, noviembre y diciembre del 2009, el 100% de los valores administrados se encuentran en la cuenta corriente del fondo, incumpliendo lo estipulado en el Art. 75 inciso primero, Art. 87 inciso primero y Artículo 102 inciso segundo, de la Ley de Mercado de Valores, en concordancia con el numeral 1 del Artículo cuarto del Reglamento Interno del Fondo de Inversión, ya que no estaría cumpliendo con el objeto de los Fondos, lo cual se ve reflejado en la pérdida generada en el período con corte al 31 de diciembre del 2009, situación que perjudica directamente a los partícipes del Fondo.

Por otra parte, en la revisión efectuada a la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, se determinó que la misma ha concedido préstamos a los Fideicomisos Mercantiles MIRASIERRA, TERRASOL Y BOSQUES DE CARCELEN, aspecto que se contrapone con el Art. 15, inciso segundo y el Art. 14, numeral 2, de la Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, de la codificación de resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, ya que no es una actividad para la cual las administradoras de fondos se encuentran facultadas. Además, ha obtenido préstamos temporales por parte del FONDO PROFIT, contraviniendo lo dispuesto por los Arts. 105, literal f), de la Ley de Mercado de Valores, el Art. 15, inciso 2, de conflicto de intereses, Sección III, Capítulo I, Subtítulo III, Título II, el Art. 15, inciso 2, Sección V, Capítulo I del Título IV, de la Codificación de Resoluciones expedidas por Consejo Nacional de Valores, lo que perjudicaría los intereses de los partícipes del Fondo Profit por la variación del valor de la unidad, en virtud de que la Fiduciaria en lugar de invertir los recursos en valores tal como lo dispone el Art. 87 de la Ley de Mercado de Valores, ha utilizado esos recursos en actividades propias de la compañía.

*En el caso del **FIDEICOMISO BOSQUES DE CARCELEN**, no se cumplió el Punto de Equilibrio previsto en la Cláusula Dos, numeral veintiuno, del contrato de fideicomiso, en el plazo determinado, y la junta del fideicomiso celebrada el 9 de noviembre del 2007 decidió vender el terreno.*



Sin embargo, la Fiduciaria incumplió con la resolución de la Junta de Fideicomiso de vender el terreno en el cual se iba a construir el proyecto inmobiliario, objeto del fideicomiso; así como el artículo 134 de la Ley de Mercado de Valores que estipula como una de las causales de terminación del fideicomiso la imposibilidad absoluta de cumplir con la finalidad establecida en el acto constitutivo (construcción y comercialización de las unidades habitacionales del "CONJUNTO RESIDENCIAL BOSQUES DE CARCELEN"), situación que permitió que el Fideicomiso siga garantizando contratos de mutuo suscrito por sus Promotores para un proyecto que ya se conocía que no se iba a desarrollar, así como vendiendo unidades de vivienda que ya no se iban a construir, a pesar que ya en el año 2009 se evidencian resciliaciones de ciertas unidades de vivienda de promitentes compradores que desistieron de adquirirlas. Esta situación claramente evidencia un potencial perjuicio a terceros "Acreedores" de los contratos de mutuo suscritos con los Promotores de los fideicomisos, con garantías otorgadas por el Fideicomiso sin respaldo ni sustento legal como ya se ha demostrado anteriormente, así como a los promitentes compradores de unidades de vivienda de un proyecto que ya se conocía que no se iba a desarrollar.

Adicionalmente, quienes aportaron el terreno en calidad de constituyentes del FIDEICOMISO BOSQUES DE CARCELEN, recibieron en retribución de su aporte el valor de USD \$ 1.361.562,50 de la siguiente manera: USD \$ 986.562,50 de Contado y USD \$ 375.000,00 en departamentos de tres proyectos diferentes (Vista de Occidente, Mirasierra y Vistazul) más USD \$ 19.950,75 por concepto de multas por retrasos en la entrega de los departamentos. Situación que evidencia que no se realizó una transferencia de dominio a título de fideicomiso mercantil, sino por el contrario a título oneroso, propias de una venta o una permuta

Al respecto, en sujeción a lo que dispone el Art. 113 de la Ley de Mercado de Valores, la transferencia de dominio de los bienes al fideicomiso no es onerosa ni gratuita, ya que no determina un provecho económico ni para el constituyente ni para el fiduciario; por consiguiente, no debe existir de por medio la entrega de recursos u otros bienes por dicha transferencia, puesto que la misma ya implicaría que se realizó a título oneroso.

Con el fin de profundizar la investigación efectuada al FIDEICOMISO BOSQUES DE CARCELEN, con Memorando No. SC.IMV.DC.2010.079 de 25 de marzo de 2010, esta Dirección solicitó al señor Intendente de Control e Intervención que se sirva ordenar a quien corresponda, la inspección a Invas Cia. Ltda., promotora del Fideicomiso Bosques de Carcelén y suscriptora de varios de los contratos de mutuo garantizados por el mencionado Fideicomiso y de la compañía León & Coello Strategic Solutions Cia. Ltda. (La otra Constituyente Promotora del mencionado fideicomiso), para que nos informe lo siguiente: 1) En que cuenta de los balances se contabilizó los recursos receptados; 2) Detalle (nombres de las personas naturales o jurídicas) y monto de ingresos de los recursos recibidos; y, 4) Si este procedimiento está de acuerdo al objeto social para el cual fueron constituidas las compañías antes referidas.

Con Memorando No. SC.ICI.CCP.Q.10.0300 de 8 de abril del presente año, el señor Intendente de Control e Intervención remitió el Informe de Control No. SC.ICI.CCP.Q.0309 de la misma fecha, referente a la compañía INVAS CIA. LTDA., en el cual se concluye que no ha sido posible efectuar la inspección por cuanto se desconoce la dirección comercial de la compañía y las direcciones domiciliarias de sus administradores; al 31 de diciembre del 2005, las Pérdidas Acumuladas y las del Ejercicio alcanzan el 614,94% del capital social, encontrándose incurso en



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

causal de disolución de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías; no cumple con las disposiciones establecidas en el artículo 20 de la ley de Compañías por los años 2006, 2007 y 2008; y, adeuda contribuciones por los años 2007, 2008 y 2009, incumpliendo con las obligaciones constantes en el artículo 449 de la Ley de Compañías.

Respecto de la compañía León & Coello Strategic Solutions Cia. Ltda., de acuerdo al Informe de Control No. SC.ICI.CCP.Q.10.0320 de 16 de abril del 2010, remitido por la Intendencia de Control e Intervención, se señala que la sociedad ya no funciona en el domicilio que se indica, y que el representante legal Danilo Fernando Coello Tapia no dio las facilidades necesarias para efectuar la inspección y no quiso proporcionar la dirección a la que debía acudir para la revisión correspondiente de los libros sociales y registros de contabilidad con sus archivos y documentos de respaldo. De la revisión a la base de datos de la Institución, la compañía ha sido declarada inactiva mediante Resolución No. 09.Q.IJ.0786 de 20 de febrero de 2009, en concordancia con lo dispuesto por el artículo 359 de la Ley de Compañías por no haber cumplido durante dos o más años consecutivos con las obligaciones establecidas en el artículo 20 de la Ley antes mencionada. Además, no ha presentado los estados financieros por los ejercicios económicos de los años 2006, 2007 y 2008.

En el caso de otro Fideicomiso, es importante mencionar que la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, como administradora del Fideicomiso Mercantil Terrasol efectuó cobros correspondientes a "Honorarios de Administración Financiera", también estipulados en el FIDEICOMISO BOSQUES DE CARCELEN, los mismos que correspondían, de acuerdo a certificación presentada por la señora Alexandra Carrera, contadora de la Fiduciaria, a "comisiones" calculadas en base a cada aporte en efectivo realizado por el constituyente, cuyos aportes son registrados en el patrimonio del Balance del Fideicomiso".

Al respecto, se debe señalar que los denominados "aportes en efectivo realizados por el constituyente" corresponden a los desembolsos (préstamos) efectuados por los "Acreedores", recursos que fueron depositados directamente por ellos en el Fondo Profit, producto de los cuales se suscribieron los "Contratos de Mutuo" entre el Constituyente Promotor (Constructor) y terceras personas (Acreedores), mismos que se encuentran garantizados por el Fideicomiso. Por lo tanto, de acuerdo a la afirmación efectuada por la Contadora en su comunicación, este concepto correspondería a cobros que efectúa la administradora de fondos al Fideicomiso por concepto de comisiones por cada aporte efectuado por los Acreedores. Es importante señalar que este tipo de cobros no se encontrarían contemplados ni en la Ley de Mercado de Valores y sus reglamentos, como tampoco en los Estatutos del Fideicomiso.

Todos los incumplimientos expuestos en el presente informe, determinados a través de las inspecciones de oficio originadas por reclamos presentados a esta Institución así como los determinados en la investigación de la presente denuncia, han causado serios perjuicios a terceros, por lo que estos incumplimientos están enmarcados en lo que dispone el numeral 5 del artículo 354 de la Ley de Compañías, en concordancia con el inciso quinto del artículo 432 el de la misma Ley,...

QUE la Dirección de Control de la Intendencia de Mercado de Valores, en el referido Informe de Control No. SC.IMV.DC.2010.431 de 8 de junio de 2010, recomienda que "...con el fin de precautelar los intereses de



terceros se recomienda intervenir a la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, al amparo de lo que dispone el lo que dispone el numeral 5 del artículo 354 de la Ley de Compañías, en concordancia con el inciso quinto del artículo 432 el de la misma Ley,... sin perjuicio de continuar con el procedimiento previsto en el Capítulo I del Título VII de la Codificación de las Resoluciones expedidas por el Consejo Nacional de Valores, por los incumplimientos determinados en los controles realizados”;

QUE, la Dirección Jurídica de la Intendencia de Mercado de Valores, mediante Informe No. SC.IMV.DJMV.2010.102 de 15 de junio de 2010, concluye que los hechos establecidos por la Dirección de Control en su Informe No.SC.IMV.DC.2010.431 de 8 de junio de 2010, dentro de la investigación originada por la denuncia referida en el primer considerando de esta resolución, así como producto de la investigación de oficio constituyen contravenciones a la Ley de Mercado de Valores y a sus normas complementarias en perjuicio a terceros, tal como lo determina la referida Dirección Técnica, en el citado Informe de Control; con lo que se configura la causal de intervención prevista en el numeral 5 del Art. 354, en concordancia con el inciso quinto del Art. 432 de la Ley de Compañías y con el literal f) del Art. 3 del “Reglamento de Intervención de las Compañías Nacionales Anónimas, de Responsabilidad Limitada, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta, así como de las Sucursales de Compañías u otras Empresas Extranjeras organizadas como Personas Jurídicas que se hubieren establecido en el País”;

EN uso de la atribución que le confiere el Art. 354 de la Ley de Compañías y el Art. 10 numerales 4 y 12 de la Ley de Mercado de Valores.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO.- INTERVENIR a la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, por encontrarse incurso en la causal de intervención prevista en el numeral 5 del Art. 354, en concordancia con el inciso quinto del Art. 432 de la Ley de Compañías.

ARTICULO SEGUNDO.- Designar Interventor de la Compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, al Econ. Fabian Albuja Chaves, quien tendrá todas las atribuciones que le confiere la Ley de Compañías, el “Reglamento de Intervención de las Compañías Nacionales Anónimas, de Responsabilidad Limitada, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta, así como de las Sucursales de Compañías u otras Empresas Extranjeras organizadas como Personas Jurídicas que se hubieren establecido en el País” y las que se señalan en el correspondiente oficio por el que se comunica de su designación,



particularmente: a) Presentar informes mensuales a la Superintendencia de Compañías, acerca de las actividades cumplidas y de las acciones realizadas por los administradores; b) Controlar el giro ordinario de la administradora de fondos y fideicomisos; c) Verificar que sus operaciones se ciñan a las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, d) Controlar y supervigilar el correcto manejo de la administradora de fondos y fideicomisos, en el ámbito de su competencia; y, e) Regularizar los hechos que motivaron la declaratoria de intervención y todas aquellas irregularidades que en el desempeño de sus funciones como interventor pudiere encontrar.

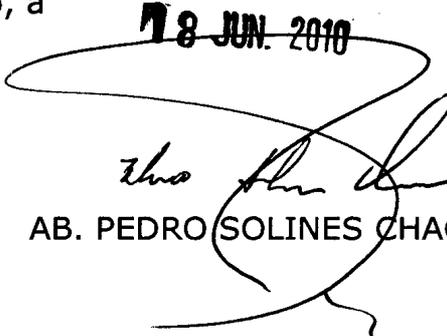
ARTÍCULO TERCERO.- Conforme a lo dispuesto en el Art. 353 de la Ley de Compañías, las operaciones y documentos que requiriendo el visto bueno y la firma del interventor no los tuvieren, carecerán de validez para la compañía intervenida, pero el administrador, representante legal o personero que los hubieren autorizado, serán personal y pecuniariamente responsables en los términos del Art. 17 de la Ley de Compañías.

ARTÍCULO CUARTO.- COMUNICAR mediante notas reservadas, la designación del señor Interventor a los funcionarios señalados en el Art. 358 de la Ley de Compañías, al Superintendente de Bancos, a la Presidenta Ejecutiva de la Bolsa de Valores de Quito, al Director General de la Bolsa de Valores de Guayaquil y al Registrador de la Propiedad del cantón Quito.

ARTÍCULO QUINTO.- COMUNICAR al representante legal, administradores y comisarios de la compañía ADMINISTRADORA DE FONDOS FODEVA S.A. FODEVASA, que ésta ha sido declarada en estado de intervención y remitir al representante legal las conclusiones de los informes técnicos que motivaron tal declaratoria.

COMUNÍQUESE.- DADA y firmada en la Superintendencia de Compañías, en Quito, a

18 JUN. 2010


AB. PEDRO SOLINES CHACÓN

FVZ/JYC/MF/BR/IAW