



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

RESOLUCIÓN No. SCVS.IRQ.DRASD.SAS.2016. 0000386

AB. VICTOR ANCHUNDIA PLACES
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS (R)

CONSIDERANDO:

QUE la compañía INMOREALSTATE S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada en la Notaría Décima Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito el 5 de marzo de 2004, inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de abril de 2004;

QUE la compañía INMOREALSTATE S.A. aumentó su capital suscrito, fijó su nuevo capital autorizado, reformó y codificó su estatuto social mediante escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito el 15 de octubre de 2014, inscrita directamente en el Registro Mercantil del mismo Distrito el 13 de noviembre del 2014, acogiéndose al trámite previsto en las reformas a la Ley de Compañías introducidas por la Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil;

QUE mediante comunicación con número de trámite 47670-0, ingresada a esta Entidad el 01 de diciembre de 2014, el señor Jorge Vinicio Herrera Sánchez, en su calidad de accionista de la compañía INMOREALSTATE S.A., solicitó la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito del acto societario de aumento de capital suscrito, fijación de nuevo capital autorizado, reforma y codificación del estatuto social de la mencionada compañía citado en el considerando anterior, por haber sido inscrito con infracción de expresas normas legales y estatutarias;

QUE el señor Ricardo Alan Stoyell, en su calidad de representante legal de la compañía INMOREALSTATE S.A., otorgó en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito el 22 de diciembre de 2014 la escritura pública de resciliación del acto jurídico de aumento de capital y reforma de estatutos de su representada; dicho instrumento fue inscrito por el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 26 de enero de 2015, sin que hubiese mediado disposición alguna de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros;

QUE a través de memorando No. SCV-IRQ-DRASD-SAS-2014-713-M de 29 de diciembre de 2014, la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención realice una inspección a la compañía de la referencia para, de ser el caso, proceder con el trámite de cancelación de la inscripción del aumento de capital antes mencionado;

QUE la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-15-273 de 09 de febrero de 2015 adjunto el informe de inspección No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-47 de la misma fecha, en el mencionado memorando se cita textualmente la siguiente conclusión y observación: *"En las inspecciones realizadas a la compañía el 12 y el 29 de enero del 2015, no fueron exhibidos los libros sociales, tales como: libro de actas de juntas generales de accionistas, expedientes de juntas generales, libro de acciones y accionistas y los talonarios de los títulos de acción. Tampoco fueron exhibidos los registros contables y documentos de soporte para su revisión y análisis, por lo que no fue posible determinar si el aumento de capital y reforma del estatuto social de la compañía Inmorealstate S.A., celebrado mediante escritura pública de 15 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de noviembre de mismo año, fue realizado cumpliendo las disposiciones legales vigentes; sin embargo, de la revisión de dicha escritura se estableció que ésta contiene errores en el cuadro de integración de capital, como consta en la sección ANÁLISIS DEL AUMENTO DE CAPITAL REALIZADO MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA OTORGADA EN LA NOTARIA VIGÉSIMA EL 15 DE OCTUBRE DE 2014, E INSCRITA EN EL REGISTRO MERCANTIL EL 13 DE NOVIEMBRE DEL MISMO AÑO"*

QUE en virtud de la comunicación presentada por el señor Jorge Vinicio Herrera Sánchez, accionista de la compañía INMOREALSTATE S.A. de 1 de diciembre del 2014, antes

INMOREALSTATE S.A.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

mencionada, señalando que existen incumplimientos en el acto societario de aumento de capital y en la escritura de resciliación del mencionado acto societario otorgada por el representante legal de la compañía, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito sin que medie disposición alguna de esta Entidad; la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución de la Intendencia de Compañías de Quito con memorando No. SVCS-IRQ-DRASD-SAS-2015-153 de 5 de marzo de 2015, puso en conocimiento del suscrito en esa fecha, en el ejercicio de la función de Intendente Nacional de Compañías de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la situación descrita, lo que llevó a emitir mediante correo electrónico de 14 de abril del 2015, la siguiente directriz institucional:

"Teniendo como antecedente el Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2015-153 de marzo 5 de 205 (sic), suscrito por el Director Regional de Actos Societarios y Disolución, abogado Alvaro Guívernau Becker, documento a través del cual pone en conocimiento que la compañía INMOREALSTATE S.A., (sic) realizó un aumento de capital y reforma del estatuto social el 15 de octubre del 2014, inscrito en el Registro Mercantil el 13 de noviembre de 2014; y el que posteriormente, fue resciliado con escritura otorgada el 22 de diciembre de 2014 inscrita en el Registro Mercantil el 26 de enero de 2015.

Así mismo, ha llegado a conocimiento del infrascrito que en otras Intendencias, se han presentado casos similares, antes tales hechos, se puntualiza:

• Al tenor de lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 1583 del Código Civil, entiéndase resciliación, cuando toda obligación puede extinguirse por convención de las partes interesadas, que sean capaces de disponer libremente de lo suyo. De lo cual, la doctrina determina que para que sea viable el mutuo disenso es preciso que no estén íntegramente cumplidas las obligaciones derivadas del mismo negocio jurídico.

Es decir, que la resciliación es aquella convención en virtud de la cual las partes, de común acuerdo, estipulan dejar sin efecto un contrato válidamente celebrado, en la medida que sus efectos no estén totalmente cumplidos.

Respecto al aumento de capital y reforma de estatuto en referencia, es un contrato válidamente celebrado y sus efectos se cumplieron totalmente, ya que al inscribirse en el Registro Mercantil, se reconoce la existencia y validez del contrato y se hace oponible a terceros, esto es, dotarlo de publicidad; por ende, los efectos de la inscripción tendría la consecuencia de hacer, en principio, obligatorias para la compañía y eficaces frente a terceros las estipulaciones constates en la escritura y conceder (salvo declaración judicial en contrario) plena validez a la compañía, tanto entre los socios o accionistas como frente a terceros.

• En lo atinente al acto jurídico, recordemos que es la manifestación de voluntad destinada y apta a producir efectos jurídicos; entre éstos, el acto de registro, es una de las formas de la expresión eminentemente jurídica de la voluntad y de la pericia de la Administración.

Acto, que goza de los caracteres jurídicos de: presunción de legitimidad, estabilidad, impugnabilidad, ejecutividad y ejecutoriedad.

Estabilidad que conforme lo destaca el doctor Nicolás Granja Galindo, en su obra "Fundamentos de Derecho Administrativo" (Página 306): "... es la duración que debe tener el acto por el hecho de que se desarrolla dentro de una esfera social. Se diría que esta duración es como la manifestación de una especie de cosa juzgada administrativa, por lo que, los actos administrativos solamente son impugnables por vía de anulación ante el órgano jurisdiccional competente ", [las negritas son mías]. Siendo así, la estabilidad es unas de las principales garantías de orden jurídico que impide la arbitrariedad.

Por ende, quien se sienta afectado en ejercicio del derecho de su legítima defensa, puede impugnar el acto, a través de la interposición de recursos administrativos, o bien, de las acciones pertinentes

Cabe por último, destacar al ser la resciliación una declaración por mutuo acuerdo y no una declaración judicial, no da acción reivindicatoria contra terceros poseedores, conforme lo dispone el artículo 1706 del Código Civil.

Por lo expuesto, no es procedente que los administradores de las compañías sujetas a control y vigilancia de la Institución, dejen sin efecto actos societarios que surtieron efectos jurídicos inmediatos, y por lo tanto son exigibles y ejecutorios.

Correspondiendo, a cada Intendencia al amparo de las atribuciones previstas en la letra f) del artículo 438 de la Ley de Compañías en correlación con el artículo 432 y 440 ibídem, disponer la cancelación de las inscripciones de aquellas escrituras públicas, independientemente, de las medidas adicionales adoptar (sic) sustentadas en los resultados del control ex post (...);

QUE en aplicación del mencionado criterio institucional, el Secretario General de la Intendencia Regional de Compañías de Quito, con oficio No. SCV.IRQ.SG.2015.978.9279 de 7 de mayo de 2015, solicitó al Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito proceda de oficio a dejar sin efecto la inscripción de la escritura pública de resciliación del aumento de capital de la compañía INMOREALSTATE S.A., otorgada el 22 de diciembre de 2014, inscrita en el Registro Mercantil el 26 de enero de 2015;

QUE la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, luego de transcurrido el término para que la compañía realice las subsanaciones correspondientes, realizó un seguimiento de control a la compañía, elaborándose el informe de seguimiento de control No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-179 de 3 de junio de 2015, que fue puesto en conocimiento del Intendente de Compañías de Quito mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-15-1048 de los indicados mes y año, que recoge las siguientes conclusiones y observaciones:

"INTERNAS:

De la revisión y análisis a los libros sociales, estados financieros al 31 de diciembre de 2014, se determinó que el saldo de la cuenta Aportes para Futura Capitalización fue suficiente para pagar el aumento de capital suscrito de USD 199.000.00 en numerario, resuelto por la junta general extraordinaria de accionistas de 10 de octubre de 2014, realizado mediante escritura pública, otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de noviembre del mismo año; sin embargo, no fueron exhibidos los registros contables y documentos de soporte, por lo que no fue posible establecer la razonabilidad del saldo de la cuenta de Aportes para Futura Capitalización, con la cual se pagó dicho aumento de capital.

La junta general extraordinaria de accionistas de 1 de diciembre de 2014, resolvió dejar sin efecto las resoluciones de la junta general de accionistas de 10 de octubre de 2014 y resciliar la escritura pública de aumento de capital antes citado. El 22 de diciembre de 2014, dicha resolución fue elevada a escritura pública de resciliación en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito y fue inscrita en el Registro Mercantil el 26 de enero de 2015.

El 7 de mayo de 2015, con oficio No. SCV.IRQ.SG.2015.978.9279, el Secretario General de la Intendencia Regional de Quito, puso en conocimiento del Registrador Mercantil del cantón Quito, la recomendación que consta en el memorando No. SCVS-IRQ-DRASD. SAS.2015.248 de 30 de abril de 2015, a fin de que proceda de oficio a dejar sin efecto la inscripción de la escritura pública de resciliación de la compañía

INMOREALSTATE S.A., otorgada el 22 de diciembre de 2014, inscrita en el Registro Mercantil el 26 de enero de 2015. Hasta la fecha en que se realizó la inspección, el representante legal de la compañía informó que no ha recibido ninguna comunicación del Registrador Mercantil al respecto.

EXTERNAS:

1. De la revisión y análisis del acta de 10 de octubre de 2014 que resolvió el aumento de capital de USD 199.000.00, se observó lo siguiente:
 - En el encabezado consta "22 DE AGOSTO DE 2014" y en el siguiente párrafo consta "10 de octubre de 2014", es decir que en la misma acta constan dos fechas diferentes.
 - A esa junta general compareció el señor Ricardo Alan Stoyell Arana, en calidad de accionista con 60 acciones de USD 10.00 cada una; sin embargo, a esa fecha, él no consta registrado en el Libro de Acciones y Accionistas como tal, puesto que el accionista es la compañía HOLDING SEMPRONIUS S.A.
 - El cuadro de integración de capital que es parte integrante de dicha acta, no ha sido elaborado en forma correcta, por cuanto el aumento de capital se realizó por USD 199.000.00; sin embargo, en el total de dicha columna consta USD 200.000.00.
 - En la resolución de dicha junta general consta que se apruebe el aumento de capital por el monto de USD\$ 200.000.00. "El pago correspondiente hasta ascender a dicho aumento será cancelado por el accionista mayoritario de la compañía en aporte en numerario, dentro de los primeros 5 días posteriores a la celebración de esta junta (...)". Tratándose de una junta de accionistas que no tiene el carácter de universal, debió realizarse la publicación del derecho preferente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 181 de la Ley de Compañías, a fin de que en el plazo de 30 días contados a partir de la publicación, los accionistas hicieran uso de su derecho preferente.
 - La convocatoria fue realizada en el Diario el Telégrafo el 2 de octubre de 2014; sin embargo, se estableció que no median los ocho días entre la fecha de la publicación y la de celebración de la junta, de acuerdo con lo previsto en el artículo 236 de la Ley de Compañías y numeral 3 del artículo 1 del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías el 1 de abril de 2002 y publicado en el Registro Oficial 558 de 18 del mismo mes y año.
2. En la lista de asistentes a la junta de accionistas de 10 de octubre de 2014, también consta el señor Ricardo Alan Stoyell Arana, como accionista con 60 acciones de USD 10.00 cada una, siendo el accionista la compañía Holding Sempronius S.A.; adicionalmente, la lista de asistentes que reposa en el expediente respectivo, no ha sido suscrita por el Presidente de la junta.
3. En el expediente del acta de junta general de 10 de octubre de 2014, no reposa el documento que justifique que el señor Ricardo Alan Stoyell, sea el representante legal o apoderado de la compañía accionista Holding Sempronius S.A.
4. La junta general de accionistas de 1 de diciembre de 2014, resolvió dejar sin efecto lo resuelto en la junta general de accionistas de 10 de octubre de 2014 y resciliar la escritura de aumento de capital de 15 de octubre de 2014, inscrita

en el Registro Mercantil el 13 de noviembre del mismo año. En la convocatoria realizada el 21 de noviembre de 2014, no consta el llamamiento al comisario de la compañía, conforme lo establece el artículo 236 de la Ley de Compañías y artículos 2, 3 y 9 del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías el 13 de octubre de 2014, publicado en el Registro Oficial 371 de 10 de noviembre del mismo año.

5. No se presentaron las actas desde la constitución de la compañía (13-04-2004); en éste libro constan únicamente las actas de juntas generales de accionistas desde el año 2013; según información del señor Ricardo Stoyell, gerente y representante legal de la compañía, parte de los libros sociales, registros contables y documentos de soporte no han sido entregados por el anterior gerente de la compañía.
6. El libro de expedientes de juntas debe estructurarse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 246 de la Ley de Compañías y 35 del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas emitido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCV.DNCDN.14.014 de 13 de octubre de 2014, publicado en el Registro Oficial No. 371 de 10 de noviembre del mismo año.
7. De la revisión del Libro de Acciones y Accionistas se estableció lo siguiente:

Los accionistas señores Jorge Herrera Sánchez, Marcel Rivas y Ricardo Stoyell, poseen capital en la constitución de la compañía por USD 400.00, 450.00 y 150.00, respectivamente; sin embargo, se ha registrado en las columnas de haber y saldo únicamente USD 40.00, 45.00 y 15.00, respectivamente.
8. Los títulos de acción han sido emitidos; sin embargo, no han sido entregados a cada uno de los accionistas.
9. Se formulan observaciones al cuadro de integración del aumento de capital suscrito que consta en la minuta que está protocolizada en la escritura pública, otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2014 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de noviembre del mismo año, por cuanto consta que el aumento de capital es de USD 199.600.00, siendo USD 199.000.00 y en el total de dicha columna consta USD 200.000.00.
10. No fueron exhibidos los registros contables y documentos de soporte, por lo que no fue posible establecer la razonabilidad del saldo de la cuenta de Aportes para Futura Capitalización, que según el Estado de Situación Financiera cerrado al 31 de diciembre de 2014, registra un saldo de USD 199.000.00. Tampoco fue posible verificar el destino que se dio a dichos recursos."

QUE las observaciones arriba citadas fueron puestas en conocimiento del representante legal de la compañía a través de oficio No. SCVS-IRQ-DRICAI. SIC. 15.453.11032 de 3 de junio de 2015, a fin de que en el término de 15 días sean subsanadas y, de ser el caso, presente los descargos respectivos como lo establece la Ley de Compañías;

QUE una vez concluido el término otorgado, mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2015-402 de 30 de junio de 2015 la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control Auditoría e Intervención disponga se verifique si se han generado y/o presentado los descargos a dichas observaciones;

QUE mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-15-1345 de 16 de julio de 2015, la Directora Regional de Inspección, Control Auditoría e Intervención pone en conocimiento de la



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución el informe de control No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-269 de la misma fecha, en el que manifiesta:

"No fue posible verificar el cumplimiento de las observaciones contenidas en el Informe de Inspección No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-179 de 3 de junio de 2015, comunicadas al representante legal de la compañía mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-453-11032 de la misma fecha, debido que a pesar de haber insistido en muchas ocasiones, no se dio las facilidades para el efecto, indicando vía telefónica que el aumento de capital motivo del control ex post ya fue resciliado mediante escritura pública otorgada el 22 de diciembre de 2014 en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de enero de 2015 y según el representante legal no se requiere de inspección alguna. Consecuentemente, subsisten dichas observaciones.// Con oficio s/n de 9 de julio de 2015, ingresado a esta Institución con trámite No. 23609, suscrito por el señor Ricardo Stoyell Arana, representante legal y el Abogado Patrocinador, Freddy Suquilanda Jaramillo, dieron contestación al oficio No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-453-11032 de 3 de junio de 2015, en éste, se refieren a la escritura de resciliación e indican lo siguiente: "(...) doy cumplimiento a los solicitado en el oficio de la referencia, haciendo notar que el acto jurídico de aumento de capital el cual es objeto del presente control ex post, se encuentra resciliado desde el 26 de enero de 2015, fecha en la que se perfeccionó dicho acto jurídico, razón por la cual no podría ser objeto de ningún control puesto que no existe acto o documento jurídico que tenga que ser revisado (...)."

QUE al no recibir respuesta por parte del Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito a la petición notificada por el Secretario General de la Intendencia Regional de Quito en el sentido de que proceda a dejar sin efecto la inscripción de la escritura pública de resciliación del aumento de capital de la compañía INMOREALSTATE S.A., otorgada el 22 de diciembre de 2014 en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito, inscrita en el Registro Mercantil del citado Distrito el 26 de enero de 2015, la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2015-11-14271 de 23 de julio de 2015, solicitó nuevamente al Registrador Mercantil remita una certificación del cumplimiento de la disposición referida;

QUE con fecha 4 de septiembre de 2015, la doctora Johanna Elizabeth Contreras López, Delegada por el Registrador Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito, remitió a esta Entidad la certificación signada con el No. 30150-0 de la que se desprende que al margen de la inscripción No. 404 del Registro Mercantil de 26 de enero de 2015 que corresponde a la escritura pública de resciliación del aumento de capital inscrito el 13 de noviembre de 2014 de la compañía INMOREALSTATE S.A., otorgada el 22 de diciembre de 2014 ante el Notario Vigésimo del Distrito Metropolitano de Quito, consta la siguiente nota: *"De conformidad al artículo 50 de la Ley de Registro de oficio se procede a DEJAR SIN EFECTO la Inscripción Nro.404 de fecha 26 de enero del Libro del Registro Mercantil de la Escritura de Resciliación de Aumento de Capital, por cuanto la figura de Resciliación de un Acto Societario no procede su inscripción, ya que omite cumplir formalidades de ley para la corrección y Rectificación de Actos Societarios sujetos a control de la Superintendencia de Compañías.- Quito, a 28 de Mayo del 2015.- REGISTRADOR ENCARGADO"-;*

QUE con este antecedente, la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución informó sobre tal particular al Gerente General de la compañía, señor Ricardo Alan Stoyell Arana, mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2015-1682-18031-OF de 14 de septiembre de 2015, para que en el término de treinta días la compañía subsane lo pertinente en lo relativo al aumento de capital contenido en la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito de 15 de octubre de 2014 que se mantiene subsistente en vista de la actuación registral señalada en el párrafo que antecede, de acuerdo a las observaciones que la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención remitió a través de oficio No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-15-453-11032 de 3 de junio de 2015;

QUE la Subdirección de Actos Societarios, mediante memorando No. SCVS. IRQ. DRASD. SAS.2015.676 de 29 de octubre de 2015 dirigido a la Dirección Regional de Actos Societarios y



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Disolución, informó que: *"Una vez que concluyó el término fijado el día 28 de octubre de 2015 para que dé cumplimiento a las observaciones emitidas por esta Dirección; y, una vez que se ha verificado en el sistema de trámites institucional que no existe ingreso alguno de documentos relacionados al control ex post; y, de conformidad con el artículo 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior que determina: ".../Si no logra superarse las observaciones, o si vencido el término que se concedió para subsanarlas no se presenta descargo o documento alguno, se emitirá el respectivo informe, detallando los incumplimientos o infracciones a las normas jurídicas incurridos en el acto societario o en su inscripción en el Registro Mercantil."*

QUE el Director Regional de Actos Societarios y Disolución, mediante sumilla de 29 de octubre de 2015, inserta en el memorando referido en el considerando anterior, dispuso preparar el informe jurídico correspondiente para conocimiento del Intendente de Compañías de Quito;

QUE mediante memorando No. SVCS-IRQ-DRASD-SAS-2015-727 de 18 de noviembre de 2015, la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución emitió el criterio jurídico y recomendó al Intendente de Compañías de Quito lo siguiente:

"ANÁLISIS JURÍDICO

El artículo 442 de la Ley de Compañías señala textualmente lo siguiente: "Los resultados de las inspecciones que practique la Superintendencia deberán constar en informes escritos, de los cuales se extraerán las conclusiones u observaciones que se notificarán mediante oficio a la compañía inspeccionada, concediéndole un término de hasta treinta días, a fin de que pueda formular sus descargos y presentar los documentos pertinentes".

Por su parte, el artículo 10 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, publicado en el Registro Oficial No. 560 de 06 de agosto de 2015, que viabiliza el control ex post del proceso de constitución de una compañía y de los actos societarios no sujetos a aprobación previa por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en la parte pertinente señala: "Art. 10.- Notificación de observaciones.- (...) Se podrá conceder un término de hasta treinta días para que la junta general de socios o accionistas, los órganos de administración y los representantes legales de la sociedad procedan a subsanar la situación irregular advertida, pudiendo ordenar acciones o medidas concretas encaminadas a tal fin."

Una vez que el día 28 de octubre de 2015 concluyó el término fijado para que la compañía dé cumplimiento a las observaciones emitidas por esta Entidad; y, una vez que se ha verificado en el sistema de trámites de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que no existe ingreso alguno por parte de la compañía controlada de documentos relacionados al control ex post del acto societario materia del presente informe, se debe proceder de conformidad con el artículo 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior que determina: ".../Si no logra superarse las observaciones, o si vencido el término que se concedió para subsanarlas no se presenta descargo o documento alguno, se emitirá el respectivo informe, detallando los incumplimientos o infracciones a las normas jurídicas incurridos en el acto societario o en su inscripción en el Registro Mercantil."

De lo transcrito anteriormente se desprende que, una vez vencido el término conferido a la compañía, este Órgano de Control se encuentra en la obligación de dictar la resolución que corresponda; por tanto, al tenor literal del artículo 442 de la Ley de Compañías y 10 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior antes citados todo término conferido para la superación de observaciones formuladas como derivación de las acciones de control de esta Superintendencia debe ser considerado como perentorio e improrrogable, al habersele conferido el máximo de término legalmente permitido.

Consecuentemente, es preciso emitir la resolución correspondiente al tenor de lo dispuesto en el inciso tercero del artículo 440 de la Ley de Compañías que establece lo siguiente:

"(...) De persistir el incumplimiento a las leyes o normativa vigente, la Superintendencia de Compañías y Valores, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 438 letra f) de esta Ley, dispondrá mediante resolución motivada la cancelación de la inscripción del acto societario en el correspondiente Registro Mercantil, cuando corresponda, e impondrá las sanciones que prevé esta Ley, las cuales podrán aplicarse coercitiva y reiteradamente, hasta que la sociedad, los accionistas o administradores superen la situación de la sociedad de acuerdo con las disposiciones que al efecto determine el Superintendente de Compañías (...)" (lo subrayado me corresponde)

En el mismo contexto el artículo 13 del citado Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, ordena que:

"Art. 13.- Medidas a adoptar.- De establecerse que un acto societario no ha cumplido con los requisitos legales pertinentes, o que se inscribió en infracción a normas jurídicas, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dispondrá mediante resolución motivada, la cancelación de la inscripción del acto societario en el Registro Mercantil e impondrá las sanciones que prevé la ley, las cuales podrán aplicarse coercitiva y reiteradamente hasta que la sociedad, los socios o accionistas, y los administradores superen lo observado."

Por lo que al ser procedente la cancelación de la inscripción del referido aumento de capital y reforma de estatutos, que además contenía la fijación de nuevo capital autorizado y la codificación de estatutos sociales, se deberá también aplicar la sanción estipulada en el artículo innumerado a continuación del artículo 457 de la Ley de Compañías, que prescribe:

"Art.- Cuando se produzca la cancelación de la inscripción del acto societario realizado en contravención con la ley, los socios o accionistas, serán sancionados de manera individual con multa equivalente a diez (10) salarios básicos unificados."

Por lo tanto, esta Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución considera que se ha configurado en el presente caso el presupuesto establecido en el tercer inciso del artículo 440 de la Ley de Compañías y artículo 13 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, razón por la cual es procedente la cancelación de la inscripción del tantas veces aludido aumento de capital y demás actos societarios relacionados con éste en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito.

RECOMENDACIÓN

Con base en los antecedentes y análisis que precede, esta Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución recomienda a su Autoridad que, de estimarlo conveniente:

Ponga en conocimiento de la señorita Superintendente de Compañías, Valores y Seguros el presente informe, recomendando que disponga la cancelación de la inscripción del aumento de capital suscrito y autorizado, reforma y codificación de estatutos de la compañía INMOREALSTATE S.A., contenidos en la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito el 15 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Mercantil del citado Distrito el 13 de noviembre de 2014, en atención a lo establecido en el inciso tercero del artículo 440 de la Ley de Compañías, según la facultad otorgada a la Superintendencia de

Compañías, Valores y Seguros en el literal f) del artículo 438 de la Ley de Compañías, al habersele otorgado a la compañía el máximo del término legal para la subsanación de las observaciones notificadas, persistiendo hasta la fecha en su incumplimiento.

Adicionalmente, en caso que su Autoridad considere procedente la cancelación recomendada, se debería aplicar la sanción establecida en el artículo innumerado a continuación del artículo 457 de la Ley de Compañías, a quien acordó los actos societarios mencionados en el párrafo precedente a través de su actuación en la respectiva junta general de accionistas.”;

QUE el artículo 430 de la Ley de Compañías dispone que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros es el organismo técnico y con autonomía administrativa, económica y financiera que vigila y controla la organización, actividades, funcionamiento, disolución y liquidación de las compañías y otras entidades, en las circunstancias y condiciones establecidas por la ley;

QUE el artículo 433 de la Ley de Compañías establece que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expedirá las regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesaria para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujetas a su control;

QUE el segundo inciso del literal f) del artículo 438 de la Ley de Compañías dispone que *“En el ejercicio de su facultad de vigilancia y control ulterior podrá también disponer, mediante resolución debidamente motivada, que el Registrador Mercantil correspondiente cancele la inscripción de los actos societarios no sujetos a aprobación previa, que no cumplan con los requisitos legales pertinentes o que hayan sido inscritos en infracción de normas jurídicas. Los Registradores Mercantiles no podrán negarse o retardar la cancelación de la inscripción que hubiese sido ordenada por el Superintendente de Compañías y Valores mediante resolución, sin perjuicio de los derechos y acciones que puedan ejercerse contra tal resolución. La resolución que dispone la cancelación de la inscripción se notificará a las personas y entidades que el Superintendente estime pertinente, y un extracto de la misma se publicará en el sitio web de la Superintendencia”;*

QUE el tercer inciso del artículo 440 de la Ley de Compañías dispone que: *“De persistir el incumplimiento a las leyes o normativa vigente, la Superintendencia de Compañías y Valores, en ejercicio de la facultad prevista en el artículo 438 letra f) de esta Ley, dispondrá mediante resolución motivada la cancelación de la inscripción del acto societario en el correspondiente Registro Mercantil, cuando corresponda, e impondrá las sanciones que prevé esta Ley, las cuales podrán aplicarse coercitiva y reiteradamente, hasta que la sociedad, los accionistas o administradores superen la situación de la sociedad de acuerdo con las disposiciones que al efecto determine el Superintendente de Compañías”;*

QUE el artículo 13 de la Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-011 de 23 de julio de 2015, publicada en el Registro Oficial No. 560 de 06 de agosto de 2015, contenido del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior dispone que: *“De establecerse que un acto societario no ha cumplido con los requisitos legales pertinentes, o que se inscribió en infracción a normas jurídicas, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, dispondrá mediante resolución motivada, la cancelación de la inscripción del acto societario en el Registro Mercantil e impondrá las sanciones que prevé la ley, las cuales podrán aplicarse coercitiva y reiteradamente hasta que la sociedad, los socios o accionistas, y los administradores superen lo observado. La Dirección Nacional de Actos Societarios y Disolución, o quien hiciere sus veces en las demás intendencias, deberá preparar la resolución con la que se dispondrá la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil del acto societario y de su respectivo extracto; así también, de las demás resoluciones que fueren necesarias”;*

QUE el Intendente de Compañías de Quito, mediante sumilla de 20 de noviembre de 2015, inserta en memorando SVCS-IRQ-DRASD-SAS-2015-727 de 18 de noviembre de 2015 contenido del informe jurídico antes citado, en cumplimiento de lo dispuesto en el tercer inciso del artículo 440 de la Ley de Compañías, dispuso a la Dirección Regional de Actos Societarios



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

y Disolución preparar el informe respectivo para conocimiento y decisión de la primera Autoridad institucional, adjuntando el proyecto de resolución y extracto;

QUE sobre la base de los informes de control generados por la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, el pronunciamiento jurídico emitido por la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución y el criterio Institucional expedido por el Intendente Nacional de Compañías; el Intendente de Compañías de Quito recomendó a este Despacho la aplicación tanto del artículo 438 literal f), segundo inciso, como del tercer inciso del artículo 440 de la Ley de Compañías y el artículo 13 de la Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-011 de 23 de julio de 2015, publicada en el Registro Oficial No. 560 de 06 de agosto de 2015, contentivo del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, con la finalidad de disponer la cancelación de la inscripción del aumento de capital contenido en la escritura pública otorgada en la Notaría Vigésima Segunda del Distrito Metropolitano de Quito el 15 de octubre del 2015, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Distrito el 13 de noviembre del 2014;

QUE mediante Resolución No. SCVS-INAF-DNTH-2016-035 de 14 de enero de 2016, el suscrito abogado Víctor Anchundia Places, Intendente Nacional de Compañías, en virtud de lo previsto en el artículo 435 de la Ley de Compañías, asumió las funciones de Superintendente de Compañías, Valores y Seguros hasta que el Consejo de Participación Ciudadana y Control Social, designe al nuevo Superintendente de Compañías, Valores y Seguros y éste sea legalmente posesionado;

QUE el Intendente de Compañías de Quito, mediante memorando No. SCVS. IRQ. DRASD. SAS.2016.034 de 22 de enero de 2016 ha sometido a consideración de este Despacho la presente resolución, recomendando que se ordene la cancelación del aumento de capital de la compañía IMOREALSTATE S.A. inscrito en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito el 13 de noviembre del 2014; y la imposición de la multa correspondiente a la compañía accionista que aprobó el aumento de capital y el respectivo extracto de la resolución; y,

EN ejercicio de las atribuciones conferidas por la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO.- ORDENAR, en atención a lo dispuesto por el segundo inciso del artículo 438 literal f) en concordancia con el tercer inciso del artículo 440 de la Ley de Compañías, la cancelación de la inscripción en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito de la escritura pública de aumento de capital suscrito, fijación de nuevo capital autorizado, reforma y codificación del estatuto social de la compañía INMOREALSTATE S.A. otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito el 15 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Mercantil del mismo Distrito el 13 de noviembre de 2014.

ARTÍCULO SEGUNDO.- DISPONER que la Secretaría General de la Intendencia Regional de Quito, de forma simultánea: a) Publique un extracto de la presente resolución, por una sola vez en el portal web institucional; y, b) Notifique con ejemplares certificados de esta resolución al Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito, a las Notarías Vigésima y Décima Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito y al representante legal de la compañía INMOREALSTATE S.A.

ARTÍCULO TERCERO.- DISPONER que el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano de Quito: a) Inscriba esta resolución; b) Proceda a cancelar la inscripción de la escritura pública de aumento de capital suscrito, fijación de nuevo capital autorizado, reforma y codificación del estatuto social de la compañía INMOREALSTATE S.A. otorgada en la Notaría Vigésima del Distrito Metropolitano de Quito, el 15 de octubre de 2014, inscrita bajo el número 5041 de 13 de noviembre de 2014; y, c) Ponga las notas de referencia previstas en el inciso primero del artículo 51 de la Ley de Registro. Cumplido, sentará razón, y copia de lo actuado remitirá a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO CUARTO.- DISPONER que una vez cumplido lo anterior, la Subdirección de Registro de Sociedades de la Intendencia Regional de Quito de esta Superintendencia tome



nota de la presente resolución junto con las razones remitidas por los funcionarios referidos en los artículos anteriores.

ARTÍCULO QUINTO.- DISPONER que las Notarías Vigésima y Décima Cuarta del Distrito Metropolitano de Quito, respectivamente, tomen nota al margen de la escritura pública de aumento de capital suscrito, fijación de nuevo capital autorizado, reforma y codificación del estatuto social de 15 de octubre de 2014 y de la constitución de la compañía INMOREALSTATE S.A., en su orden, del contenido de la presente resolución y sienten las razones respectivas. Copia de lo actuado remitirán a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

ARTÍCULO SEXTO.- IMPONER a la compañía HOLDING SEMPRONIUS S.A., a su vez accionista de la compañía INMOREALSTATE S.A. que aprobó y suscribió el aumento de capital referido en el artículo primero de esta resolución, la multa equivalente a diez (10) salarios básicos unificados, conforme lo prescribe el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 457 de la Ley de Compañías, que señala textualmente: "*Cuando se produzca la cancelación de la inscripción del acto societario realizado en contravención con la ley, los socios o accionistas, serán sancionados de manera individual con multa equivalente a diez (10) salarios básicos unificados*".

ARTÍCULO SÉPTIMO.- DISPONER que se remita copia de esta resolución al Director Nacional del Servicio de Rentas Internas, al Director General del Servicio Nacional de Contratación Pública y al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para los fines consiguientes.

COMUNÍQUESE, Dada y firmada en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en Guayaquil, a

26 ENE 2016

AB. VÍCTOR ANCHUNDIA PLACES
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS (R)

CVC//ONL/JERA/PVV

Referencia:

034

Exp. 151590

Trám. 30352-0

**REGISTRO MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO**
RAZÓN DE INSCRIPCIÓN**1. RAZÓN DE INSCRIPCIÓN DEL: CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN**

NÚMERO DE REPERTORIO:	5099
FECHA DE INSCRIPCIÓN:	11/02/2016
NÚMERO DE INSCRIPCIÓN:	527
REGISTRO:	LIBRO DE REGISTRO MERCANTIL

2. DATOS DE LOS INTERVINIENTES:

NO APLICA

3. DATOS DEL ACTO O CONTRATO:

NATURALEZA DEL ACTO O CONTRATO:	CANCELACIÓN DE INSCRIPCIÓN
DATOS NOTARÍA:	NO APLICA / NO APLICA / NO APLICA
NOMBRE DE LA COMPAÑÍA:	INMOREALSTATE S.A.
DOMICILIO DE LA COMPAÑÍA:	QUITO

4. DATOS ADICIONALES:

RESOLUCIÓN NO. SCVS.DRASD.SAS.2016.0000386, DE LA SUPERINTENDENCIA COMPAÑÍAS VALORES Y SEGUROS, DE 26/01/2016. SE TOMÓ NOTA AL MARGEN DE LA INSCRIPCIÓN N° 933 DEL REGISTRO MERCANTIL DE 13/04/2004, TOMO: 135

CUALQUIER ENMENDADURA, ALTERACIÓN O MODIFICACIÓN AL TEXTO DE LA PRESENTE RAZÓN, LA INVALIDA. LOS CAMPOS QUE SE ENCUENTRAN EN BLANCO NO SON NECESARIOS PARA LA VALIDEZ DEL PROCESO DE INSCRIPCIÓN, SEGÚN LA NORMATIVA VIGENTE.

FECHA DE EMISIÓN: QUITO, A 11 DÍA(S) DEL MES DE FEBRERO DE 2016.

DRA. JOHANNA ELIZABETH CONTRERAS LOPEZ (DELEGADA - RESOLUCIÓN 003-RMQ-2015)
REGISTRADOR MERCANTIL DEL CANTÓN QUITO

DIRECCIÓN DEL REGISTRO: AV. 6 DE DICIEMBRE N56-78 Y GASPAR DE VILLAROELO

Notura: 001-002-000020523



20161701020000103

NOTARIO(A) GRACE ELIZABETH LOPEZ MATUHURA

NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTON QUITO

RAZÓN MARGINAL N° 20161701020000103

MATRIZ	
FECHA:	10 DE FEBRERO DEL 2016, (9:14)
TIPO DE RAZÓN:	RESOLUCION
ACTO O CONTRATO:	AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS
FECHA DE OTORGAMIENTO:	15-10-2014
NÚMERO DE PROTOCOLO:	2014-17-01-20-P06972

OTORGANTES			
OTORGADO POR			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS	POR SUS PROPIOS DERECHOS	RUC	0968522230001
A FAVOR DE			
NOMBRES/RAZÓN SOCIAL	TIPO INTERVINIENTE	DOCUMENTO DE IDENTIDAD	No. IDENTIFICACIÓN

TESTIMONIO	
ACTO O CONTRATO:	RESOLUCION NO.-SCVS.IRQ.DRASD.SAS.2016.0000386
FECHA DE OTORGAMIENTO:	01-02-2016
NÚMERO DE PROTOCOLO:	

NOTARIO(A) GRACE ELIZABETH LOPEZ MATUHURA

NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO



RAZON.- Mediante resolución No.- SCVS.IRQ.DRASD.SAS.2016.0000386, emitida el 01 de febrero de 2016, por el Ab. Víctor Anchundia Places, Superintendente de Compañías, Valores y Seguros (R), se resolvió CANCELAR EL AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DE ESTATUTOS DE LA COMPAÑÍA INMOREALSTATE S.A., celebrada ante mí el quince de octubre del 2014, doy cumplimiento con lo establecido en el artículo quinto de la citada resolución. Quito, a, **DIEZ DE FEBRERO DEL DOS MIL DIECISÉIS.**

DRA. GRACE LÓPEZ MATUHURA

NOTARÍA VIGÉSIMA DEL CANTÓN QUITO

