



SUPERINTENDENCIA
DEL COMERCIO, VALORES Y SEGUROS

Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-0973-M

Quito, 08 de agosto de 2019

PARA: Dra. María Fernanda Chiriboga Borja
SUBDIRECTORA DE REGISTRO DE SOCIEDADES

ASUNTO: INMOPLANOS S.A.

Dentro del control ex-post a la ampliación del objeto social de la compañía en referencia, acto societario otorgado mediante escritura pública de 26 de junio de 2017 ante el Notario Sexagésimo Cuarto del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita directamente en el Registro Mercantil del mismo Distrito el 19 de julio del mismo año, le informo lo siguiente:

La Subdirección de Registro de Sociedades de la Intendencia Regional de Quito, a través del memorando No. SCVS-IRQ-SG-SRS-2017-0288-M de 26 de julio de 2017, remitió a la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución la documentación relativa a la reforma de estatutos (cambio del objeto social) de la compañía de la referencia, informando lo siguiente:

ESCRITURA INGRESADA EN LA BASE DE DATOS

Trámite No.	Nombre	Acto Jurídico	Observación
48208-0041-17	INMOPLANOS S.A. Exp. 63808	Ampliación del Objeto Social (sic) (así consta en la escritura y en el acta)	La escritura pública de Constitución, indica en su Artículo Cuarto.- Objeto Social: La compañía se dedicará al negocio inmobiliario en general incluyendo el desarrollo y administración de proyectos inmobiliarios e inmuebles. CIIU: L6810.01; mediante escritura otorgada en la Notaría sexagésima cuarta del cantón Quito "AMPLIAN" el objeto social a Venta al por menor de combustibles para automotores; CIIU G4730.01; y, en la inscripción de este acto jurídico en el Registro Mercantil la hacen constar como MODIFICACION DE OBJETO SOCIAL Y REFORMA DE ESTATUTOS y la inscriben con el No. 3192 de 19/07/2017; por lo que se incumple lo estipulado en el Artículo Tercero, de la Ley de Compañías.

El artículo 8 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, publicado en el Registro Oficial No. 560 de 06 de agosto de 2015, expresamente señala:

"Art. 8.- Verificación jurídica.- La Dirección Nacional de Actos Societarios y Disolución o quien hiciere sus veces en las demás intendencias, será el área encargada de efectuar el análisis del acto societario observado y seguimiento del trámite."

la Subdirección de Actos Societarios, sobre la base de la disposición trascrita en el párrafo precedente realizó el estudio y revisión de la documentación remitida, con la siguiente observación adicional respecto de que la convocatoria a junta general que acordó el acto objeto del presente control ex post se ha realizado mediante publicación en el diario La Hora el 12 de junio de 2017, y la junta general de accionistas se reúne el 20 de ese mismo mes y año contraviniendo al Art. 236 de la Ley de Compañías.

 INMOPLANOS S.A.

Página 1



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Del análisis realizado a las observaciones señaladas por la Subdirección de Registro de Sociedades se ratificó que el acto societario de ampliación al objeto social de la compañía en referencia se contraponía a lo dispuesto en los incisos segundo y tercero del entonces vigente artículo 3 de la Ley de Compañías por cuanto su objeto social contemplaba una actividad económica adicional u distinta a lo establecido en su acto constitutivo, norma legal de carácter general y mandatorio, que establecía:

"Art. 3.- (...) El objeto social de la compañía deberá comprender una sola actividad empresarial.

La operación empresarial única a que se refiere el inciso anterior podrá comprender el desarrollo de varias etapas o de varias fases de una misma actividad, vinculadas entre sí o complementarias a ella, siempre que el giro de la compañía quede encuadrado dentro de una sola clasificación económica, como, por ejemplo, la farmacéutica, la naviera, la de medios de comunicación, la agrícola, la minera, la inmobiliaria, la de transporte aéreo, la constructora, la de agencias y representaciones mercantiles, la textil, la pesquera, la de comercialización de artículos o mercancías de determinada rama de la producción, la de comercialización o distribución de productos de consumo masivo, la de tenencia de acciones, la de prestación de una clase determinada de servicios, entre otras."

En consideración de los mencionados antecedentes, la Subdirección de Actos Societarios, mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2017-1617-M de 01 de agosto de 2017, solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención que en cumplimiento de lo establecido en los artículos 432 y 440 de la Ley de Compañías, artículo 9 y tercer inciso del artículo 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, disponga se realice una inspección la compañía INMOPLANOS S.A. para verificar si el acto societario antes señalado cumplía con la normativa legal y secundaria aplicable, previo a que esta Subdirección proceda con lo establecido en el inciso tercero del artículo 8 del Instructivo señalado.

La Dirección de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, adjunto al memorando No. SCVSIRQ-DRICAI-2018-0738-M de 14 de junio de 2018, remitió el Informe de Control No. SCVS-IRQDRICAI-18-0439 de 31 de mayo de 2018, con las siguientes conclusiones y observaciones:

CONCLUSIONES / OBSERVACIONES

De conformidad con lo señalado en el presente informe, se detallan a continuación las siguientes conclusiones/ observaciones, adicionales a las determinadas por Registro de Sociedades:

- 1. La compañía presentó para su revisión únicamente el libro de actas de juntas generales, el mismo que no se encuentra elaborado y estructurado conforme las disposiciones contempladas en el artículo 246 de la Ley de Compañías y en los artículos 34, 35 y 36 del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas, emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución No. SCVS-DNCDN-14-014 de 13 de octubre de 2014 y publicado en el Registro Oficial No. 371 de 10 de noviembre del mismo año.*
- 2. No exhibió el libro talonario y el de acciones y accionistas de acuerdo a lo señalado en el artículo 440 de la Ley de Compañías.*
- 3. La compañía no exhibió las políticas contables debidamente aprobadas.*
- 4. Pese a que la compañía manifiesta haber adoptado Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, presenta en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2017, en el activo la cuenta "Revalorización de Terrenos", con un saldo deudor de USD 1.765.578.09 y en el patrimonio la cuenta "Reserva por Revalorización de Propiedad" por el mismo valor, incumpliendo lo establecido en la sección 17 de Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, situación que deberá ser explicada por la compañía y presentar los documentos justificativos correspondientes.*



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

5. La compañía deberá exhibir los documentos de respaldo de la cuenta "Clientes Terrenos", con un saldo deudor de USD 322.2587,75, registrada en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

RECOMENDACIONES:

Que las conclusiones y observaciones del presente informe, sean puestas en conocimiento de la Subdirección de Actos Societarios, en atención al memorando No. SCVS-IRQ-DRASDSAS-2017-1617-M de 01 de agosto de 2017 recibido el 23 de febrero del mismo año, de conformidad con lo establecido en los artículos 9 y 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior establecida mediante Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-011 de 23 de julio de 2015.

De la revisión realizada a la escritura de Cambio de Objeto Social y Reforma de Estatutos de la compañía INMOPLANOS S.A., la Subdirección de Actos Societarios, conforme lo determina el artículo 8 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, complementó con la normativa respectiva a la observación número 1 antes transcrita, en el siguiente sentido:

El artículo 246 de la Ley de Compañías y los artículos 34, 35 y 36 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas, disponen:

LEY DE COMPAÑÍAS

Art. 246.- El acta de las deliberaciones y acuerdos de las juntas generales llevará las firmas del presidente y del secretario de la junta. De cada junta se formará un expediente con la copia del acta y de los demás documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma prevista en la Ley y en los estatutos. Se incorporarán también a dicho expediente los demás documentos que hayan sido conocidos por la junta. // Las actas podrán llevarse a máquina en hojas debidamente foliadas, o ser asentadas en un libro destinado para el efecto. Las actas podrán ser aprobadas por la junta general en la misma sesión. Las actas serán extendidas y firmadas a más tardar dentro de los quince días posteriores a la reunión de la junta.

REGLAMENTO DE JUNTAS GENERALES

Art. 34.- Formas de llevar las actas.- Las actas de las J G se llevarán en un libro especial destinado para el efecto o en hojas móviles escritas manualmente, a máquina o en ordenadores de textos. En estos casos se asentarán en hojas foliadas a número seguido, escritas en el anverso y en el reverso, en las cuales las actas figurarán una a continuación de otra, en riguroso orden cronológico, sin dejar espacios en blanco en su texto y rubricadas una por una por el Secretario.

Art. 35.- Contenido del expediente.- De cada junta se formará un expediente que contendrá:

- a) En las compañías anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, la hoja del periódico en que conste la publicación de la convocatoria y, cuando fuere del caso, el documento que pruebe que la convocatoria además se hizo en la forma que hubiere previsto el estatuto y la notificación dispuesta en el Art. 2 de este reglamento. // En las compañías de responsabilidad limitada, la hoja del periódico en que conste la publicación de la convocatoria o el documento que demuestre que ésta se hizo en la forma que manda el estatuto, según corresponda y la notificación prevista en el Art. 2 de este reglamento.
 - b) Copias de las convocatorias dirigidas a los comisarios u órganos de fiscalización, si fuere del caso, citándolos a la junta;
 - c) La lista de los asistentes con la determinación de las participaciones o acciones que representen y, en este último caso, el valor pagado por ellas y los votos que le corresponda; así como, la forma de comparecencia acorde a lo previsto en los Art. 20 y 21 del presente reglamento.
 - d) Los nombramientos y poderes de representación entregados para actuar en la junta;
 - e) Copia del acta certificada por el Secretario de la junta dando fe de que el documento es fiel copia del original;
 - f) Los demás documentos que hubieren sido conocidos por la junta.
- Art. 36.- Grabación de las sesiones de junta general.-** Todas las sesiones de las J G de socios o accionistas, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad del Secretario de la junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente.



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Art. 36.- Grabación de las sesiones de junta general.- Todas las sesiones de las J G de socios o accionistas, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad del Secretario de la junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente.

Las observaciones que anteceden fueron notificadas a la compañía a través del oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00050579-O de 21 de junio de 2018, concediéndole el término de 30 días para la presentación de los descargos respectivos para su subsanación.

Mediante comunicación ingresada el 24 de julio de 2018, el señor Juan Dalmau Pinto, en su invocada calidad de gerente general de la compañía INMOPLANOS S.A., manifiesta:

En atención a Oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00050579-O de 21 de junio de 2018 se solicita que por favor se practique una inspección para proceder en la misma con los descargos de información y la presentación de documentos relacionados con la subsanación de las observaciones del acto societario referido en el mencionado oficio y las observaciones formuladas por el Área de Control.

Considerando los mencionados antecedentes y la petición expresa de la compañía controlada, la Subdirección de Actos Societarios mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-1067-M de 02 de agosto de 2018 solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención se sirva disponer que se practique una nueva inspección de seguimiento a la misma para verificar si se habían superado las observaciones antes señaladas, de conformidad con el tercer inciso del artículo 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior.

La Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, adjunto al memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-2019-0144-M de 30 de enero de 2019, remitió el Informe de Control No. SCVS-IRQ-DRICAI.SAI.19.074 de la misma fecha, con las siguientes conclusiones y observaciones:

"III. CONCLUSIONES / OBSERVACIONES:

De conformidad con lo señalado en el presente informe, se detallan a continuación las siguientes conclusiones y observaciones, adicionales a las determinadas por las subdirecciones de Registro de Sociedades y Actos Societarios:

1. *El libro de actas de juntas generales y el expediente de actas, exhibidos por la compañía, se encuentran incumpliendo lo establecido en los artículos 231, 234, 236 y 246 de la Ley de Compañías y los artículos 1, 3 y 35 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta expedido el 13 de octubre de 2014 mediante Resolución No. SCV-DNCDN-14-014, debido a que presentan las siguientes observaciones:*
 - *En el libro de actas de juntas generales ni en el expediente, no constan las actas de designación de auditores externos, toda vez que a partir del año 2010 el total de los activos de la compañía fue de USD. 2.552.732,00, valor que ha ido incrementando hasta la presente fecha. Así como tampoco, constan las respectivas actas mediante las cuales se conoce y aprueba los informes de auditoría externa correspondientes.*
 - *El expediente del acta de junta ordinaria de accionistas de fecha 23 de marzo de 2011 no cuenta con los anexos de los estados financieros internos aprobados y los informes de comisario y gerente general del año 2010.*
 - *El expediente del acta de junta ordinaria de accionistas de fecha 23 de marzo de 2012 no contiene los anexos de los estados financieros internos debidamente aprobados del año 2011.*
 - *En las actas de juntas ordinarias de fechas 23 de marzo de 2016 y 23 de marzo de 2017, no se puso como orden del día ni se aprobó el destino de las utilidades de los ejercicios económicos 2015 y 2016, respectivamente.*



- No existen convocatorias de las juntas celebradas del 23 de enero de 2011 a la celebrada el 25 de octubre de 2017, para aquellas que no fueron declaradas universales.
 - En el acta de junta general ordinaria de fecha 29 de marzo de 2018 no se puso como orden del día ni se aprobó el destino de las utilidades del ejercicio económico 2017.
2. Los folios del libro de acciones y acciones exhibidos por la compañía no se encuentran firmados por el representante legal y los talonarios de acciones respectivos no se encuentran completos pues no totalizan el valor del capital social de la compañía esto es USD. 2.552.732,00, además, la serie del número de acciones de los talonarios presentados no se encuentran correctamente numeradas, incumpliendo lo establecido en los artículos 176 y 177 de la Ley de Compañías, respectivamente.
3. De la verificación realizada al grupo "Propiedad, Planta y Equipo" de los activos de la compañía, se estableció que el valor de USD. 5.417.916,00 registrado al 31 de diciembre de 2017 en la cuenta 1.2.1 "Terrenos", corresponde a la compra y costos de venta de terrenos, relacionada con la actividad económica de la compañía; por lo tanto, no constituye un activo de propiedad, planta y equipo conforme, en su parte pertinente, lo señala la sección 17 "Propiedad, Planta y Equipo" de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, razón por la cual, la compañía deberá presentar la explicación, justificación y documentación soporte (asientos contables, mayores contables, estados financieros, etc.) del valor contabilizado.

IV. RECOMENDACIÓN:

Que, se ponga en conocimiento del Subdirector de Actos Societarios, los resultados del presente informe de control realizado a la compañía INMOPLANOS S.A., en atención a lo solicitado mediante Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-1067-M de fecha 02 de agosto de 2018 y en cumplimiento del artículo 9 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior emitido mediante Resolución No. SCVS-DNCDN-2015-011 de 23 de julio de 2015, publicada en el Registro Oficial 560 de 6 de agosto de 2015".

En razón de que la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 353 de 23 de octubre de 2018, reforma, entre otros, el artículo 3 de la Ley de Compañías, facultando a las compañías mercantiles para que el objeto social de éstas puedan comprender una o varias actividades empresariales lícitas; y, de conformidad con el Memorando No. SCVS-INC-208-0060-M de 30 de octubre de 2018, emitido por la señora Intendente Nacional de Compañías, Subrogante, en el que dispone:

"... sírvanse considerar que las escrituras públicas contentivas de los actos societarios en control posterior que a partir del 21 de mayo de 2014, fueron observados y notificados al representante legal de cada compañía por incumplimiento del artículo 3 de la Ley de Compañías, vigente hasta el 22 de octubre de 2018, que se encuentren pendientes de subsanar esta observación, se devuelvan a la Subdirección de Registro de Sociedades o a los servidores delegados para dichas funciones de cada Intendencia Regional, para que procedan con la actualización en la base de datos institucional."

Con Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-0305-M de 11 de marzo de 2019, esta Dirección de Actos Societarios y Disolución remitió a la Subdirección de Registro de Sociedades, actualmente a su cargo, el proceso de control ex post al acto constitutivo de la compañía INMOPLANOS S.A., con el carácter de devolutivo, a fin de que instrumente las acciones que



SUPERINTENDENCIA
DE EMPRESAS, VALORES Y SEGUROS

correspondan dentro de su competencia, con copia a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención para el seguimiento correspondiente a las observaciones que no están directamente relacionadas con el proceso de control posterior a la ampliación del objeto social de la compañía, incluyendo la observación jurídica realizada por esta Subdirección de Actos Societarios referente a la convocatoria e instalación de la junta se mantengan en revisión por parte de la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención.

Con sumilla constante en el Sistema Integrado de Trámites de 09 de abril de 2019, la Subdirectora de Registro de Sociedades, Encargada, remite el trámite 48208-0041-17 a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, con la siguiente petición: "(...) remito trámite para su revisión, en razón de que el Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-0305-M, indica que existen observaciones por parte de DRICAI que no han sido superadas(...)"

Con fecha 28 de junio de 2019, la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención remitió, con el carácter devolutivo y por disposiciones institucionales, el trámite a la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución, mediante sumillas insertas en el Sistema Integrado de Trámites: "*Conforme a disposición, remito trámite de control ex post, iniciado en Registro de Sociedades*". // "*...remito para su conocimiento y disposición trámite correspondiente al área a su cargo*".

Una vez que se encuentran subsanadas las observaciones que generó la Subdirección de Registro de Sociedades a su cargo, y las de carácter jurídico, esta Subdirección de Actos Societarios emite informe favorable como lo dispone el artículo 12 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, por lo que se deberá realizar la actualización en la base de datos institucional, derivándose un correo electrónico para conocimiento del representante legal de la compañía.

En lo que respecta a las observaciones adicionalmente levantadas durante el proceso de inspección y que fueron enviadas por parte de la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, éstas serán objeto de un control posterior por vía separada.

Atentamente,

Pauleth Vega Vinuesa M.s.C.

SUBDIRECTORA DE ACTOS SOCIETARIOS, ENCARGADA

MGA/RBF
Exp 63808
Tr. 48208-0041-17