



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-0872-M
Quito, 18 de julio de 2019

PARA: Dra. María Fernanda Chiriboga
SUBDIRECTORA DE REGISTRO DE SOCIEDADES
DE LA INTENDENCIA REGIONAL DE QUITO

ASUNTO: INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A.
CONTROL EX – POST A LA REFORMA DE ESTATUTOS

La compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A. modificó su objeto social y reformó sus estatutos mediante escritura pública de 17 de enero de 2018, en la Notaría Primera del cantón Esmeraldas, inscrita directamente en el Registro Mercantil del mismo cantón el 25 de enero de 2018.

La Subdirección de Registro de Sociedades de la Intendencia Regional de Quito, con memorando No. SCVS-IRQ-SG-SRS-2018-0069-M de 26 de febrero de 2018, informó a la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución, la siguiente observación a la escritura pública contentiva de la mencionada reforma de estatutos de la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A.:

Trámite No.	Nombre de la compañía	Acto Jurídico	Observación
14117-0041-18	INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A. EXP. 711118	Modificación de objeto social	La escritura de Reforma de Estatutos, en lo relacionado al objeto social establece: "a) Se dedicará a actividades de construcción de viviendas, edificios o proyectos inmobiliarios (CIU F4100 10); b) Realización de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas " (CIU L6810.01) Es decir, este objeto social no cumple con lo estipulado en el Artículo Tres, de la Ley de Compañías.

La Subdirección de Actos Societarios, de conformidad con el artículo 8 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, efectuó la verificación jurídica al acto societario de reforma de estatutos, determinando que existen las siguientes observaciones adicionales:

- En el literal a) de la cláusula de antecedentes de la escritura pública de reforma de estatutos de la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., se debe tomar en cuenta que a partir de la reforma a la Ley de Compañías publicada en el Registro Oficial No. 249 de 20 de mayo de 2014, esta Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no aprueba la constitución de compañías, por lo tanto, no existe resolución de aprobación como allí se menciona.
- El acta de junta general de la compañía de 02 de enero de 2018, no cumple con lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento sobre Juntas Generales.
- Una vez revisado el sistema informático institucional se ha determinado que la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A. no ha cumplido con sus obligaciones con esta Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en lo relacionado con reportar las Ventas a Crédito de acuerdo al siguiente detalle:



Ventas a crédito de los siguientes periodos
2017 03
2017 06



2017 09
2017 12

Con tales antecedentes, la Subdirección de Actos Societarios, con memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-0327-M de 27 de febrero de 2018, solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención que informe si, dentro del ámbito de su competencia, el acto societario en cuestión cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecidos para su procedencia, de conformidad con el artículo 9 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior.

La Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención con memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-2018-0497-M de 23 de abril de 2018, informó a la Subdirección de Actos Societarios el contenido del informe de inspección No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-2018-0096 de 7 de febrero de 2018, con las siguientes conclusiones y recomendaciones a la mencionada reforma de estatutos:

III. CONCLUSIONES / OBSERVACIONES:

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

1. *La compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., no justificó la correcta integración del capital social ya no presentó el balance inicial, comprobante de diario y comprobante de depósito, a través del sistema societario de este Organismo de Control, situación que incumple lo establecido en el segundo párrafo del artículo 147 de la Ley de Compañías que establece: "Ninguna compañía anónima podrá constituirse sin que se halle suscrito totalmente su capital y pagado en una cuarta parte, por lo menos".*
2. *La compañía deberá presentar los mayores contables, para verificar la realidad contable y financiera de los estados financieros de la compañía.*
3. *La compañía deberá presentar copia de las facturas de ventas y costos emitidas y recibidas, respectivamente, en los meses de enero, febrero y marzo de 2018.*
4. *La compañía no ha remitido la información referente a ventas a crédito de los siguientes periodos:*

Ventas a crédito de los siguientes periodos
2017 03
2017 06
2017 09
2017 12

La información, deberá ser presentada en medio digital como anexo al trámite 14117-0041-18.

IV. RECOMENDACIONES:

Que las conclusiones/observaciones del presente informe, sean puestas en conocimiento de la Subdirección de Actos Societarios, en atención al memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS2018-0327-M de 27 de febrero de 2018, 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 del 23 de julio de 2015."

Mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00035219-O de 24 de abril de 2018, la Subdirección de Actos Societarios notificó a la compañía las observaciones de la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención y las adicionales antes referidas y se le otorgó un término de treinta (30) días contados a partir de la recepción de dicho oficio, término que caducó el 07 de junio de 2018.

La representante legal de la compañía, mediante comunicación de 15 de mayo de 2018, solicitó una prórroga del término concedido a fin de presentar la documentación correspondiente para la subsanación de observaciones.

Posteriormente, la Subdirección de Actos Societarios mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-00041684-O de 15 de mayo de 2018, otorgó un término adicional de treinta (30) días contados a partir del 07 de junio de 2018. El nuevo término concedido se cumplió el 12 de julio de 2018.

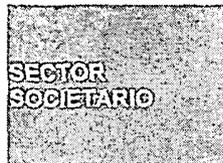


SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

El 16 de julio de 2018, bajo el trámite No. 14117-0041-18, la representante legal de la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A. presentó a esta Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros una comunicación en la que se anexó documentación referente a las observaciones notificadas.

Esta Subdirección de Actos Societarios, de conformidad con el artículo 8 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior, efectuó la verificación jurídica al acto societario observado, estableciendo que se mantienen las siguientes observaciones anteriormente notificadas:

- En el literal a) de la cláusula de antecedentes de la escritura pública de reforma de estatutos de la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., se debe tener en cuenta que a partir de la reforma a la Ley de Compañías publicada en el Registro Oficial No. 249 de 20 de mayo de 2014, esta Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros no aprueba la constitución de compañías, por lo tanto, no existe resolución de aprobación como allí consta.
- El acta de junta general de la compañía de 02 de enero de 2018, no cumple con lo dispuesto en el artículo 33 del Reglamento sobre Juntas Generales.
- Una vez revisado el sistema informático institucional se ha determinado que la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., no ha cumplido con sus obligaciones con esta Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo al siguiente detalle:



Ventas a crédito de los siguientes periodos.

2017 03
2017 06
2017 09
2017 12
2018 03
2018 06

- Adicionalmente de la revisión a la escritura convalidatoria a la de reforma del objeto social otorgada el 27 de junio de 2018 en la Notaría Primera del cantón Esmeraldas, inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 06 de julio de 2018, se determinaron las siguientes observaciones:
 - o No consta la razón notarial de haberse anotado esta nueva escritura al margen de la matriz de la escritura pública de reforma de estatutos otorgada el 17 de enero de 2018, en la Notaría Primera del cantón Esmeraldas, en virtud de lo dispuesto en el segundo inciso del artículo 1724 del Código Civil.
 - o El objeto social constante en la escritura referida no cumple con lo dispuesto por el artículo 3 de la Ley de Compañías, que señala:

"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, (...)

El objeto de la compañía deberá ser concretado en forma clara en su contrato social. Será ineficaz la estipulación en cuya virtud el objeto social se extienda a una actividad enunciada en forma indeterminada. (...) (Lo subrayado me corresponde)

Con los antecedentes señalados, la Subdirección de Actos Societarios, con memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-0993-M de 21 de julio de 2018, solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención que informe si, dentro del ámbito de su competencia, el acto societario en cuestión cumple o no con los requisitos legales y reglamentarios establecidos para su procedencia, de conformidad con el artículo 9 del Instructivo para la Vigilancia y Control Posterior.

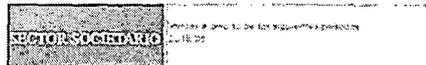
La Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, con memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-2018-1171-M de 20 de septiembre de 2018, dirigido a la Subdirección de Actos Societarios adjuntó el informe de control No. SCVS-IRQ-DRICAI-SAI-18-0768 de 18 de septiembre de 2018, en el que constan las siguientes conclusiones y recomendaciones:



“III. CONCLUSIONES/OBSERVACIONES

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

1. La compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., no justificó la correcta integración del capital social ya no presentó el balance inicial, comprobante de diario y comprobante de depósito, a través del sistema societario de este Organismo de Control, situación que incumple lo establecido en el segundo párrafo del artículo 147 de la Ley de Compañías que establece: “Ninguna compañía anónima podrá constituirse sin que se halle suscrito totalmente su capital y pagado en una cuarta parte, por lo menos”.
2. La compañía deberá presentar los estados financieros y mayores contables, al 31 de agosto de 2018, a fin de verificar la realidad contable y financiera de los estados financieros de la compañía.
3. La compañía deberá presentar copia de las facturas de ventas y costos emitidas y recibidas, respectivamente, en los meses de febrero, marzo, junio y julio de 2018.
4. La compañía no ha remitido la información referente a ventas a crédito de los siguientes periodos:



IV. RECOMENDACIONES:

Que las conclusiones/observaciones del presente informe, sean puestas en conocimiento de la Subdirección de Actos Societarios, en atención al memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS- 2018-0993-M de 21 de julio de 2018, 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 del 23 de julio de 2015.”

Por otra parte, es importante manifestar que mediante memorando circular No. SCVS-INC-2018-0060-M de 30 de octubre de 2018, dirigido a los Intendentes Regionales de esta Entidad, la abogada Dorys Alvarado Benites, a esa fecha Intendente Nacional de Compañías Subrogante, en relación con los trámites de control posterior referentes al objeto social envió la siguiente instrucción: l

“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 del 23 de octubre de 2018, reforma, entre otros, el artículo 3 de la Ley de Compañías, facultándose a las compañías para que el objeto social de éstas, puedan comprender una o varias actividades empresariales lícitas...

Siendo así, sirvanse 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.”

Mediante memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-1700-M de 23 de noviembre de 2018, la Subdirección de Actos Societarios solicitó a la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención evalúe el alcance de las observaciones de carácter contable que se encuentran pendientes de ser subsanadas en razón de la antes indicada reforma a la Ley de Compañías.

La Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, con memorando No. SCVS-IRQ-DRICAI-2019-0612-M de 03 de junio de 2019, dirigido a la Subdirección de Actos Societarios envió el contenido del informe de inspección No. SCVS-IRQ-DRICAI-SIC-19-357 de 30 de mayo de 2019, en el que constan las siguientes conclusiones y recomendación:

“III. CONCLUSIONES / OBSERVACIONES:



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

De conformidad con lo señalado en el presente informe, se detallan a continuación las siguientes conclusiones y observaciones de carácter contable:

1. La compañía deberá presentar el asiento contable que guarde relación con la transferencia de USD. 2.000,00 realizada con fecha 28 de marzo de 2017, valor que contiene USD. 800,00 correspondiente al capital social de la compañía, debido a que, el asiento contable presentado registra valores en una cuenta de activo y de pasivo.
2. La compañía deberá presentar el estado de situación financiera inicial al 31 de marzo de 2017 con el registro de las cuentas contables afectadas con relación al depósito de USD. 2.000,00 realizado el 8 de marzo de 2017 en la cuenta de Banco del Pichincha No. 2100143319.
3. La compañía deberá presentar mayores contables del año 2018 en medio magnético (formato Excel) con el detalle de cada cuenta contable, fechas, descripciones y movimientos realizados.

IV. RECOMENDACIÓN:

Que, se ponga en conocimiento de la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución, los resultados del presente informe de control realizado a la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., en atención al Memorando No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2018-1700-M de fecha 23 de noviembre 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."

Mediante oficio No. SCVS-IRQ-DRASD-SAS-2019-00036814-O de 17 de junio de 2019, la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución notificó a la compañía las observaciones emitidas tanto por la Subdirección de Actos Societarios como por la Dirección Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención y se le otorgó un término de treinta (30) días contados a partir de la recepción de dicho oficio para que presente los argumentos y descargos pertinentes.

Mediante sumilla inserta en el trámite No. 14117-0041-18 el 27 de junio de 2019, la ingeniera Linda Toledo Rivas, Directora Regional de Inspección, Control, Auditoría e Intervención, delegada, remitió el presente trámite de control ex post a esta Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución, señalando lo siguiente: "Estimada, remito para su conocimiento y disposición trámite correspondiente al área a su cargo."

En virtud del memorando circular No. SCVS-INC-208-0060-M de 30 de octubre de 2018, suscrito por la abogada Dorys Alvarado Benites en su calidad Intendente Nacional de Compañías, a través del sistema integrado de trámites, antes referido, y una vez que esta Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución ha verificado que no existen observaciones de carácter jurídico pendientes, se remite el presente proceso de control ex post a la modificación del objeto social y reforma de estatutos de la compañía INMOESPERANZA INMOBILIARIA S.A., con el carácter de devolutivo, a fin de que la Subdirección a su cargo instrumente las acciones que correspondan dentro de su competencia, de acuerdo a la antes citada disposición general emanada desde la Intendencia Nacional de Compañías.

Atentamente,

Ab. Michele Guerrero-Arizaga
Subdirectora de Actos Societarios, Encargada

MGC
Exp. 711118
Tr. 14117-0041-18