

# VEEDURIA CIUDADANA

## REGISTRO 007-G CPCCS

### Banco Central del Ecuador

### sucursal mayor - Guayaquil IFIS.

Dirección: FRANCISCO DE MARCOS 3916 entre la 13 y 14  
 Correo electrónico: [veeduriabancocentraldelecuadorifis@hotmail.com](mailto:veeduriabancocentraldelecuadorifis@hotmail.com)  
 Teléfono: 094311222-085124482

Oficio N°-VCBCE-064-2012  
 CS-001

Guayaquil. Mayo 31 de 2012

Licenciado  
 Edgar Peñafiel Ruiz  
**DIRECTOR NACIONAL DE CONTROL SOCIAL**  
**CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL**  
 En su despacho:

De mi consideración:

Por los deberes y atribuciones en el Ejercicio del Control Social al Banco Central del Ecuador Dirección de Recuperación y Liquidación IFIS (Código asignado CS-001), en el Subproceso de Activos y Fideicomisos, que guarda relación a vigilar el cumplimiento del ciclo de las políticas publicas, con énfasis en los procesos de planificación, presupuesto y ejecución del gasto publico y en el conocimiento de los procesos y subprocesos administrativos, antes, durante y después de la ordenación de gastos en el programa, plan, proceso y subproceso, proyecto, convenio, contrato, objeto de la Veeduría.

Queremos aclarar expresamente que la información aquí contenida es de carácter exclusivamente indicativo y referencial dentro de los deberes y atribuciones del Control Social para vigilar los procesos de recuperación de cartera y devolución de activos desde 1998 a clientes de IFIS de la banca cerrada, centralizada y mecanizada por el Banco Central del Ecuador, por consiguiente le solicito a usted Señor Licenciado Edgar Peñafiel Ruiz, en su calidad de Director Nacional de Control Social, la información que estamos proporcionando sea conocido por el pleno del CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA Y CONTROL para que soliciten las investigaciones respectivas a través de los Organismo de Control sujeto a la Función de Transparencia SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO En consecuencia, esta información debe ser verificada a través de los medios idóneos a los cuales los organismos de control tienen acceso, toda vez que la Veeduría ha obtenido información parcial y no tiene acceso a los documentos originales de soporte que podrían ser utilizados como medio de prueba y ellos pueden hacer un examen de auditoría de acuerdo a la información contenida en este Oficio, donde demostraran de las irregularidades detectada en el control social (CS-028) realizado, estas normas de auditoría no las podemos realizar nosotros por carecer de base legal para hacerlo, debido a que las Veeduría Ciudadanas tiene como objetivo fundamental recabar información documentada e informar.

10/07/12 12:50  
 Manuel Montalvo

25  
 Consejo de Participación Ciudadana y Control Social  
 Delegación - Guayas

FECHA SOCIAL 10/07/12 HORA: 16:55

PARTICIPACIÓN CIUDADANA	<input type="checkbox"/>	RENDICIÓN DE CUENTAS	<input type="checkbox"/>
CONTROL SOCIAL	<input checked="" type="checkbox"/>	VARIOS	<input type="checkbox"/>

Manuel Montalvo  
 FIRMA RESPONSABLE

Señor a  
 Bolívar  
 Julio 10/12

Recibido  
 10/07/2012  
 17:00  
 [Signature]



En el control social (CS-028) realizado A LA DACION DE PAGO EFECTUADO POR EL FIDEICOMISO FERIAS S.A.-FILANBANCO S.A. A FAVOR DE BANCO CENTRAL DEL ECUADOR DIRECCION DE RECUPERACION Y LIQUIDACION. SOBRE UN ANALIS Y OBSERVACIONES A DICHO CASO por haberse encontrado irregularidades le informo bajo las prevenciones de ley lo siguiente:

## ANTECEDENTES

La escritura pública elaborada el 6 de octubre de 1999, ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil y cerrada el 20 de octubre del mismo año, permite señalar que comparecieron para la celebración de la misma comparecieron:

- La compañía FERIAS S.A. propietaria de los inmuebles que formaron parte de la Dación en pago, representada por su presidente y gerente respectivamente.
- Filanbanco S.A. representado por su Gerente General.
- Filanbanco Trust & Banking Corp compareció representado su mandatario.
- El Banco Central del Ecuador representado por el Gerente de la sucursal mayor Guayaquil (e), en representación del Gerente General del BCE.

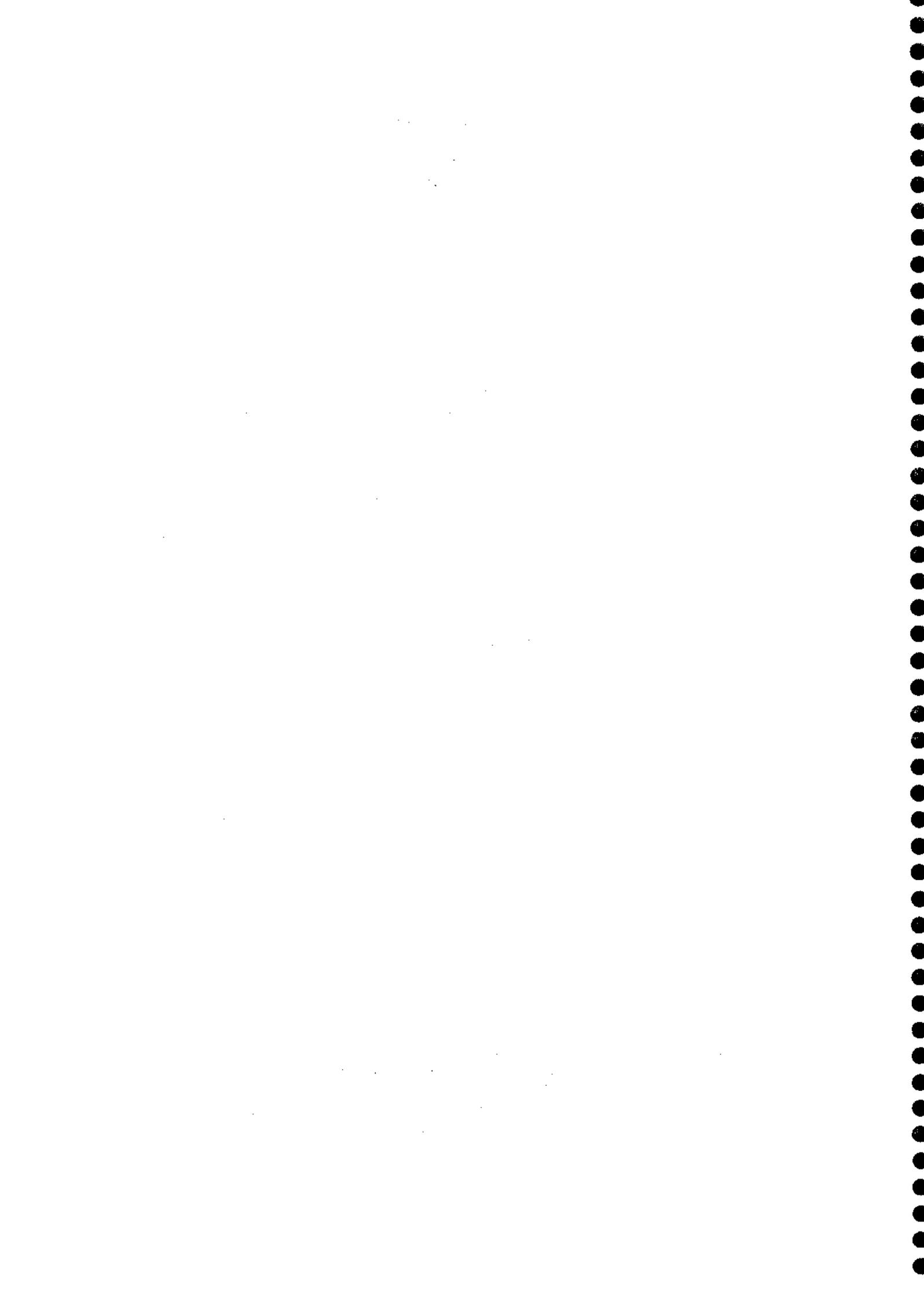
## FUNDAMENTACION JURIDICA

Dejando en claro que el caso analizado se produjo entre los meses de julio y octubre de 1.999, por lo que la normativa que debe aplicarse a este caso es aquella que estuvo vigente para entonces, indicamos a continuación las normas que nos facultan para realizar este trabajo.

El Art. 261 de la Constitución Política del Ecuador vigente para entonces establecía que: *“El Banco Central del Ecuador, persona jurídica de derecho público con autonomía técnica y administrativa, tendrá como funciones establecer y aplicar las políticas monetaria, financiera, crediticia y cambiaria del Estado y, como objetivo, velar por la estabilidad de la moneda.”*

Así mismo al aplicarse la Regulacion DBCE-010-2010 la Dirección de Recuperación y Liquidación a través del Subproceso de Activos y Fideicomiso recibe como competencia de dicha Dirección, el Activo del Fideicomiso FERIAS S.A. propiedad de Banco Central del Ecuador.

El artículo 303 de la Constitución de la República establece en el último inciso que *“El Banco Central del Ecuador es una persona jurídica de Derecho Publico, cuya organización y funcionamiento será establecido por Ley”*. La Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado regula la organización y funcionamiento del Banco Central, y en el artículo 50 entre otras disposiciones establece que es una persona jurídica de derecho publico, y que su organización, funciones y atribuciones se rigen en primer lugar por la Constitución de la República, que es la norma suprema que de acuerdo con su artículo 425, prevalece sobre cualquier otra normativa legal, reglamentaria, estatutaria,



**MEDIANTE RESOLUCIÓN JB-2009-1427 DE 21 DE SEPTIEMBRE DE 2009, LA JUNTA BANCARIA EMITIÓ LAS NORMAS PARA LA CONCLUSIÓN DE LOS PROCESOS DE LIQUIDACIÓN FORZOSA DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. POSTERIORMENTE, CON OFICIO NO. SBS-INJ-SAL-2009-1337 DEL 15 DE DICIEMBRE DE 2009, LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS DESIGNÓ AL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR COMO LA INSTITUCIÓN DEL SISTEMA FINANCIERO QUE INTERVENDRÁ EN CALIDAD DE CESIONARIA DENTRO DEL PROCESO DE LIQUIDACIÓN FORZOSA; ASÍ COMO, RECEPTAR LOS BIENES DE LAS ENTIDADES EN LIQUIDACIÓN.**

**MEDIANTE REGULACIÓN DBCE NO. 002-2009 DEL 23 DE DICIEMBRE DEL 2009, EL DIRECTORIO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR AUTORIZÓ A LA GERENCIA GENERAL A RECIBIR LOS ACTIVOS TRANSFERIDOS POR LAS ENTIDADES FINANCIERAS EN LIQUIDACIÓN, CUYA TRANSFERENCIA HA SIDO INSTRUIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS, EN LOS TÉRMINOS CONSTANTES EN LA RESOLUCIÓN NO. JB-2009-1427 DEL 21 DE SEPTIEMBRE DEL 2009, EXPEDIDA POR LA JUNTA BANCARIA. RECIBIO COMO TRANSFERENCIA LAS 32 IFIS LIQUIDADAS**

**MEDIANTE REGULACION DBCE NO. 003-2009 DEL 23 DICIEMBRE DEL 2009, SE REFORMO EL ESTATUTO ORGANICO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, CON LA CREACION DE LA DIRECCION DE RECUPERACION Y LIQUIDACION CUYA MISION ES LA SIGUIENTE: "EFECTUAR EL COBRO DE LOS CREDITOS CONCEDIDOS POR EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR Y LOS CREDITOS TRANSFERIDOS AL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR POR ENTIDADES FINANCIERAS LIQUIDADAS, MEDIANTE LA RECUPERACION JUDICIAL Y EXTRAJUDICIAL DE LA CARTERA RECIBIDA Y LA GESTION DE RECEPCION, MANTENIMIENTO DE VALOR Y ENAJENACION DE LOS ACTIVOS FIJOS Y OTROS ACTIVOS RECIBIDOS EN PAGO Y TRANSFERIDOS DE FORMA TRANSPARENTE Y OPORTUNA.**

**MEDIANTE REGULACION DBCE-010-2010 DEL 24 DE JUNIO DEL 2010, SE REFORMA EL ESTATUTO ORGANICO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, EN SU ARTICULO 1 DICE "INCORPORENSEN LAS SIGUIENTES REFORMAS AL ESTATUTO ORGANICO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, APROBADO POR EL DIRECTORIO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, PUBLICADO EN EL REGISTRO OFICIAL N° 356 DE JUNIO DE 2001 Y MODIFICADO MEDIANTE RESOLUCIONES Nos 170-2008 DE OCTUBRE 22 DE 2008, 181-2009 DE MARZO 25 DE 2009, Y, 003-2009 DE 23 DE DICIEMBRE DE 2009."**

**EN EL ULTIMO PARRAFO DICE "ESTA DETERMINACION DE PROCESOS CORRESPONDE A UNA ESTRUCTURA DE BANCA CENTRAL MODERNA, CON CARACTERISTICAS DE VERSATILIDAD QUE RESPONDE A LAS NECESIDADES DEL PRESENTE Y DESAFIOS DEL FUTURO, DE ACUERDO CON LA VISION Y MISION DE LA INSTITUCION".**

**Y EL ESTATUTO ORGANICO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR DICE EN SU "PUNTO N° 4 MANUAL GENERAL DE PROCESOS DE LA DIRECCION DE RECUPERACION Y LIQUIDACION SECCION 5.4 PROCESO COMPLEMENTARIOS A LA BANCA CENTRAL 5.4.1 DIRECCION DE RECUPERACION Y LIQUIDACION DETALLA SU MISION, SUBPROCESOS, PRODUCTOS PRINCIPALES Y UBICACIÓN GEOGRAFICA, ESTRUCTURA BASICA Y NIVEL DE REPORTE".**

**ASIMISMO LOS REGLAMENTOS EXPEDIDOS PARA LA DIRECCION DE RECUPERACION Y LIQUIDACION:**





DBCE-011-2011 PARA EL EJERCICIO DE LA JURIDICION COACTIVA DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.

DBCE-018-2010 PARA LA ADMINISTRACION DE ACTIVOS RECIBIDOS POR EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR AL AMPARO DE LA RESOLUCION N°, JB-2009-1427.

MP-047 DE OCTUBRE 27 DE 2011 MANUAL DE PROCEDIMIENTOS DE PAGO DE ACREENCIAS DE LAS INSTITUCIONES FINANCIERA CEDENTE.

TODAS LAS RESOLUCIONES, REGULACIONES Y REGLAMENTOS QUE ESTOY MENSIONANDO FUERON PUBLICADOS EN SU MOMENTO EN EL REGISTRO OFICIAL Y NINGUNA DE ELLOS A SIDO DERROGADO POR EL DIRECTORIO DE BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

EL SUBPROCESO DE ACTIVOS Y FIDEICOMISOS DE BANCO CENTRAL DEL ECUADOR SE RIGE POR LO ESTABLECIDO Y PRESUPUESTADO SEGÚN LA REGULACION DBCE-010-2010 Y EL REGLAMENTO DBCE-018-2010 QUE GUARDA RELACION A LO PRESCRITO POR LA RESOLUCION DE LA JUNTA BANCARIA N° JB-2009-1427

## **OBSERVACION Y ANALISIS:**

Mediante Resolución No. JB-2009-1427 de 21 de septiembre de 2009; así como lo definido en el Oficio No. SBS-INJ-SAL-2009-1337 de la Superintendencia de Bancos y Seguros, se designó al Banco Central del Ecuador como la entidad del sistema financiero que intervendrá como la institución cesionaria de los activos transferidos por las 32 IFI'S Liquidadas.

Por su parte, el Directorio del Banco Central del Ecuador a través de Regulación DBCE No. 002-2009 del 23 de diciembre del 2009, autorizó a la Gerencia General a recibir los activos transferidos por las entidades financieras en liquidación, cuyo proceso fue instruido por la Junta Bancaria en los términos constantes en la Resolución No. JB-2009-1427 del 21 de septiembre del 2009. 32 IFIS Liquidadas.

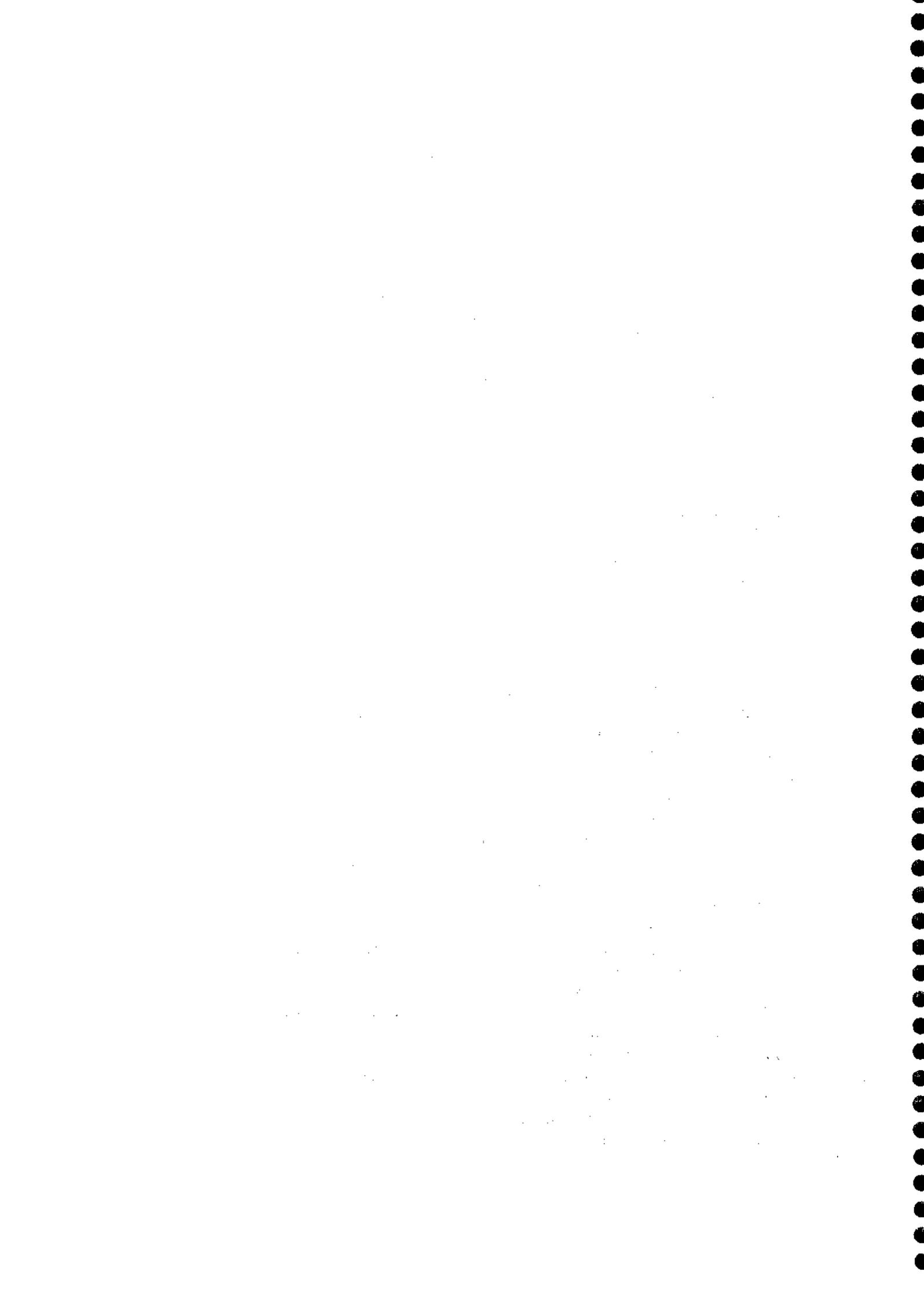
La Superintendencia de Bancos y Seguros, mediante Resolución No. SBS-2010-353 emitida el 27 de abril de 2010, en el Artículo 1 dispone al Banco Central del Ecuador, entre otros puntos lo siguiente:

*3.- Que proceda a la recepción inmediata de los bienes inmuebles, muebles, archivos, títulos valores, expedientes judiciales y demás documentación que represente o corresponda al activo de las entidades financieras en liquidación;*

*4.- Que una vez perfeccionada la extinción jurídica de esas entidades financieras, y si quedaren actos pendientes para la transferencia de los activos, el Banco Central del Ecuador deberá ejecutarlos directamente en su calidad de cesionario y sucesor en derecho de dichas instituciones, al amparo del principio de legalidad consagrado en el artículo 226 de la Constitución de la República;*

*5.- Que arbitre las medidas necesarias para precautelar la seguridad y la integridad de la documentación, títulos valores y demás bienes que son parte de los activos transferidos por las instituciones financieras en liquidación;"*

Conforme lo expuesto en párrafos anteriores, tanto el Banco Central del Ecuador como la Superintendencia de Bancos y Seguros, máximo órgano de control externo del sistema financiero nacional, han arbitrado las disposiciones y acciones tendentes al cumplimiento lo preceptuando en la antes referida Resolución No. JB-2009-1427 del 21 de septiembre del 2009;



**El Reglamento que guarda relación al Subproceso DE ACTIVOS Y FIDEICOMISOS DBCE-018-2010 PARA LA ADMINISTRACION DE ACTIVOS RECIBIDOS POR EL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR AL AMPARO DE LA RESOLUCION N°, JB-2009-1427.**

Como puede apreciarse de la simple lectura de las disposiciones mencionadas y/o transcritas anteriormente, ninguna de ellas aplica al caso relacionado con la dación en pago efectuada por Filanbanco S. A., en reestructuración, a favor del Banco Central del Ecuador, en octubre de 1.999, cuando dicha Institución Financiera, ya era administrada por el Estado Ecuatoriano, a través de la Agencia de Garantía de Depósitos que se había convertido en su única accionista desde el 2 de diciembre de 1.998.

Tales disposiciones no aplican en primer lugar porque no se encontraban vigentes a la fecha de la transacción y segundo porque todas las disposiciones se refieren al traspaso de activos de las Instituciones Financieras cuya liquidación concluye, al Banco Central del Ecuador, en tanto que el caso que se analiza en este informe fue una dación en pago propuesta por Filanbanco S. A., en reestructuración, abierto y operativo, con bienes de terceros deudores de esa entidad, efectuada hace cerca de trece años.

Pero si aplica las actuales disposiciones que sin embargo, si considerando que el denominado Recinto Ferial continúa siendo de propiedad del Banco Central, sin que se lo haya vendido después de doce años, a pesar de haber pasado la crisis que llevó a recibirlo en dación en pago por parte de esa entidad, consideramos oportuno referirnos al caso.

### **ACCIONES EFECTUADAS DESDE LA JUNTA BANCARIA:**

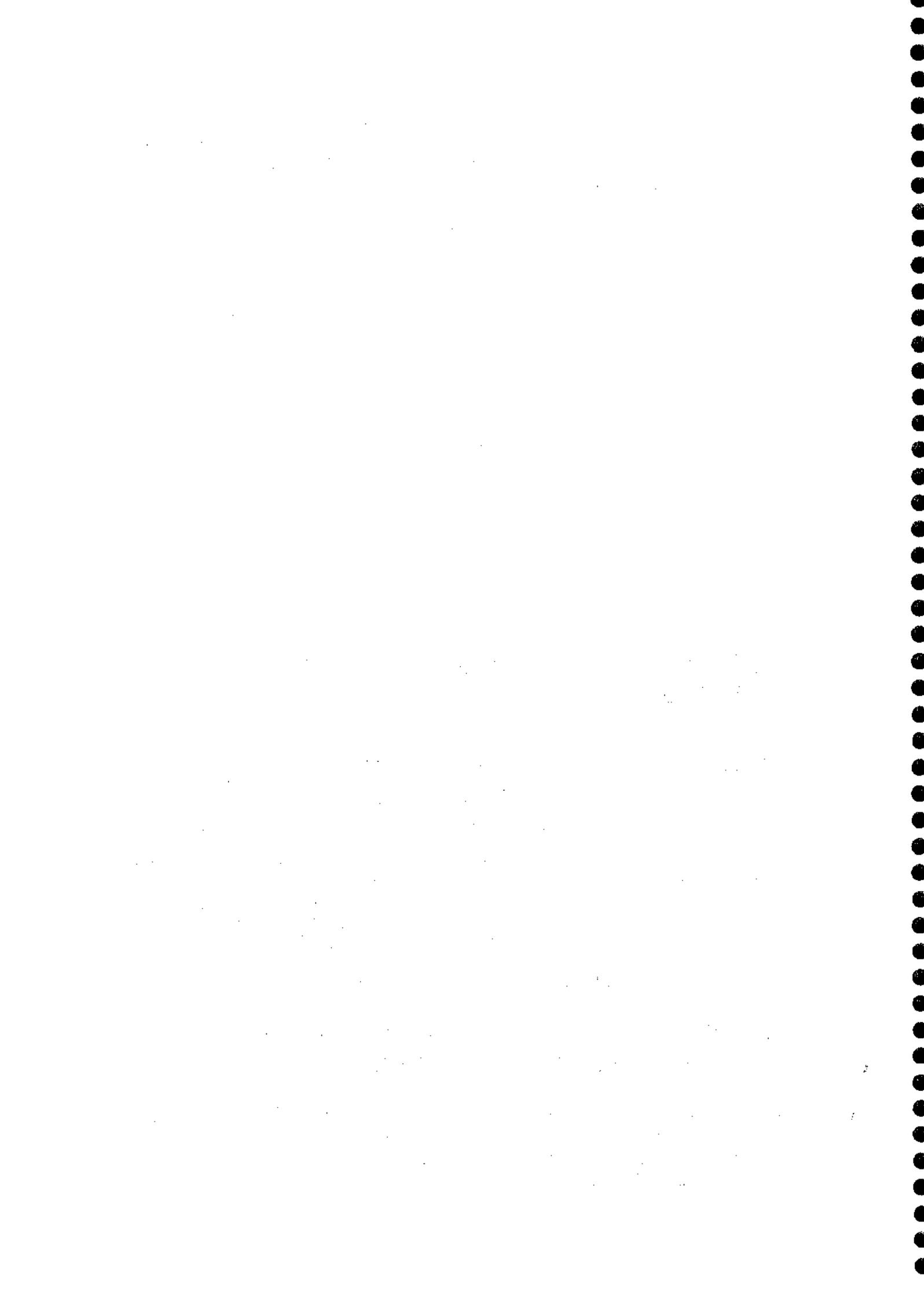
**Al producirse el vencimiento de los créditos de liquidez que Filanbanco S. A. había recibido del Banco Central del Ecuador el 29 de septiembre de 1.998, la Junta Bancaria resolvió el 28 de noviembre de 1998, reducir el capital de los ex accionistas a las suma de (S/. 1.000,00) Un Mil sucres para que la naciente Agencia de Garantía de Depósitos recapitalice el Banco y asuma la propiedad y administración del mismo. ANEXO 1**

**Ya para entonces, Filanbanco S. A., aún en poder de sus ex accionistas privados, habría propuesto la entrega del Recinto Ferial, en octubre 27 de 1998 con un informe de avalúo elaborado por Almacenera Guayaquil, ANEXO 2; y posteriormente se había realizado un avalúo por parte del Ingeniero Enrique Pita García, quien según consta en informe de 4 de noviembre de 1998, lo había valorado en la suma de US\$ 12'887.233,87. ANEXO 3**

**Por los hechos, se evidencia que tal pretensión no fue aceptada.**

### **ACCIONES EFECTUADAS DESDE EL DIRECTORIO DE LA AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS:**

**El Directorio de la recién creada Agencia de Garantía de Depósitos, presidido por el Superintendente de Bancos, resolvió recibir Filanbanco S. A., en calidad de accionista, para lo cual, una vez que la Junta Bancaria resolvió castigar el patrimonio de los ex accionistas, aportó para re capitalizar al banco, en Bonos del**



Estado emitidos por el Ministerio de Finanzas, con un valor equivalente al del patrimonio castigado.

En consecuencia, todas las acciones realizadas por la Administración de Filanbanco S. A., en Reestructuración, a partir del 2 de diciembre de 1.998, son de responsabilidad del Estado.

## ACCIONES EFECTUADAS DESDE EL DIRECTORIO BCE

El Directorio del banco Central del Ecuador, en sesión de 21 de julio de 1.999, notificada el 22 de los mismos mes y año, sobre la base del Informe DGB-435-99 de 16 de julio de 1998, ante las peticiones de Filanbanco S. A., en Reestructuración constantes en comunicaciones de 17 de junio y 19 de julio de 1.999, en las que se solicitaba se considere la posibilidad de que el Banco Central reciba bienes en dación en pago para cancelar sus obligaciones crediticias resolvió:

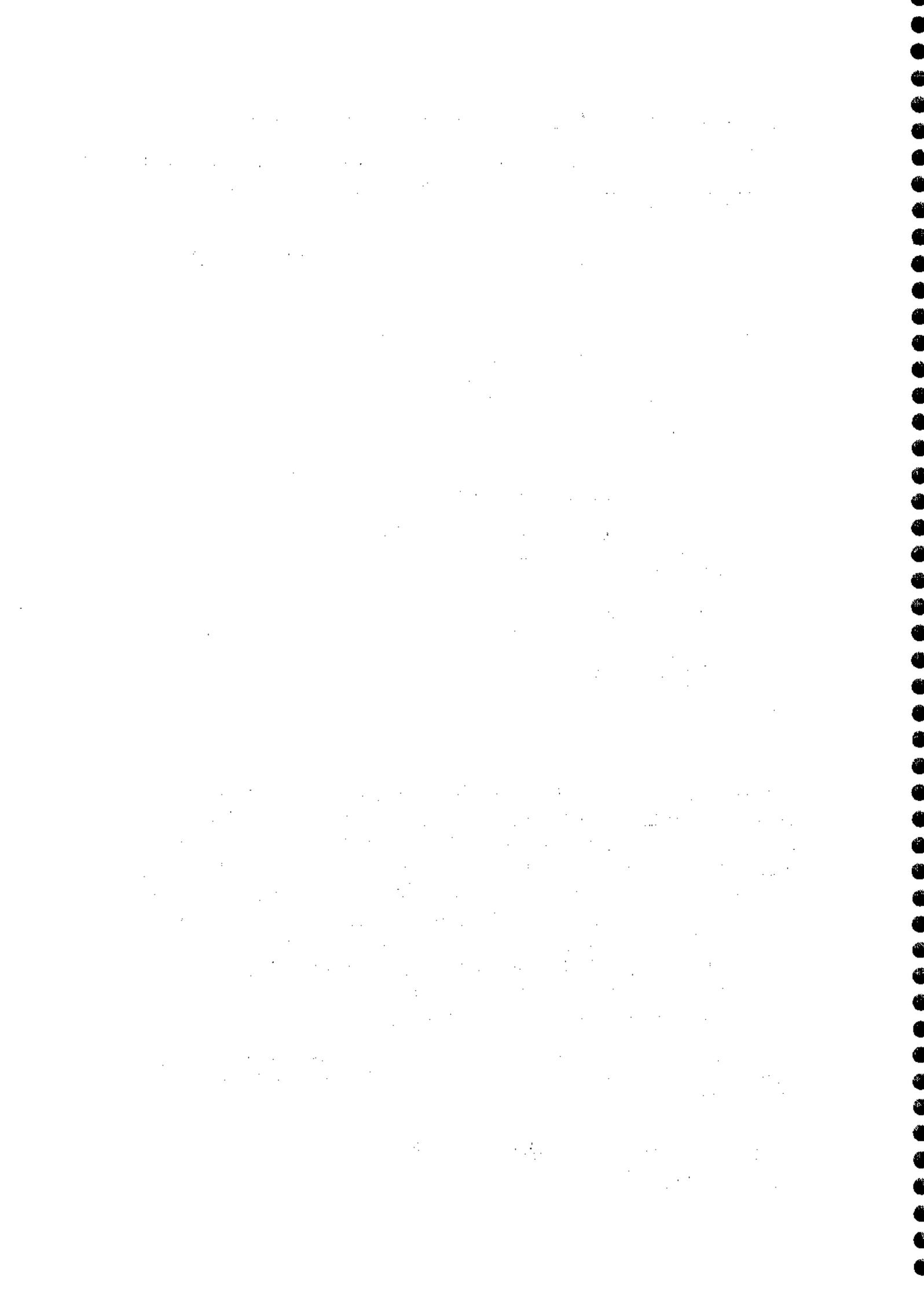
- a. Autorizar al Banco Central para que otorgue a Filanbanco S. A., en Reestructuración, un préstamo al amparo del Art. 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, por el monto que se requiera para cancelar el valor que dicha institución financiera adeudaba al Banco Central por concepto del préstamo otorgado anteriormente al amparo del Art. 26 Ibidem, considerando capital e intereses.
- b. Que la solicitud de dación en pago sería considerada y resuelta luego de que los técnicos que estudiaban el resultado de las auditorías internacionales, analicen la propuesta de capitalización de corto plazo y el plan de fortalecimiento que las entidades del sistema financiero debían presentar a la Agencia de garantía de Depósitos.

### ANEXO 4

Posteriormente, el Directorio del BCE, a petición de Filanbanco S. A., en Reestructuración, para entonces de propiedad de la A.G.D., en sesión de fecha 22 de septiembre de 1999 autorizó, mediante la figura de Dación en pago la recepción de entre otros, los bienes de la compañía FERIAS S.A. para extinguir obligaciones crediticias de Filanbanco S.A. basado en el Informe DGB-557-99-21 de septiembre de 1999, sin especificar los parámetros sobre los cuales se llevaría a efecto la misma. Con fecha posterior, 23 de septiembre de 1999, acordó que la dación en pago se realizaría en los términos especificados en el oficio DBCE-1670-99 emitido por el propio Directorio.

Los integrantes del Directorio de ese entonces fueron los señores: Pablo Better, quien lo presidía; Modesto Correa San Andrés, Enrique Chávez Pino, Mauricio Pareja Canelos y Mario Prado Mora.

## ACCIONES REALIZADAS DESDE LA ADMINISTRACIÓN DEL BCE



Sobre la base de la resolución del Directorio notificada con el oficio No. DBCE-1244-99 de 22 de julio de 1.999, el 16 de septiembre de 1.999, el Ingeniero Gonzalo Hidalgo, Gerente General de Filanbanco S. A., en Reestructuración y el Ingeniero Bruno Leone, Gerente General de la Agencia de Garantía de Depósitos, entidad propietaria de Filanbanco S. A., en Reestructuración, en visita realizada al Gerente General del Banco Central del Ecuador el 16 de septiembre de 1.999, ratificaron la propuesta de cancelar parcialmente las obligaciones que Filanbanco mantenía con el Banco Central, mediante el mecanismo de dación en pago.

Cabe aclarar, que el vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1.999, por lo que Filanbanco S. A., entidad que se encontraba en Reestructuración bajo el control de la A.G.D., mediante oficio de 17 de septiembre del mismo año, insistió en la posibilidad de extinguir sus obligaciones crediticias mediante el mecanismo de dación en pago.

Ante la premura del tiempo, el mismo día 16 de septiembre de 1.999, en horas de la tarde, el Ing. Gonzalo Hidalgo, había realizado visita al Banco Central, Sucursal Guayaquil, para informar a sus funcionarios que su propuesta de dación en pago estaba siendo revisada y que en consideración a que el vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1.999 solicitaba se disponga un operativo urgente para realizar los avalúos de una serie de bienes propios y de terceros que formarían parte de la dación. Es así, como a partir del día 17, una vez formalizada la propuesta mediante la respectiva comunicación, se habría iniciado tanto en Quito como en Guayaquil el operativo para valorar los bienes señalados por Filanbanco.

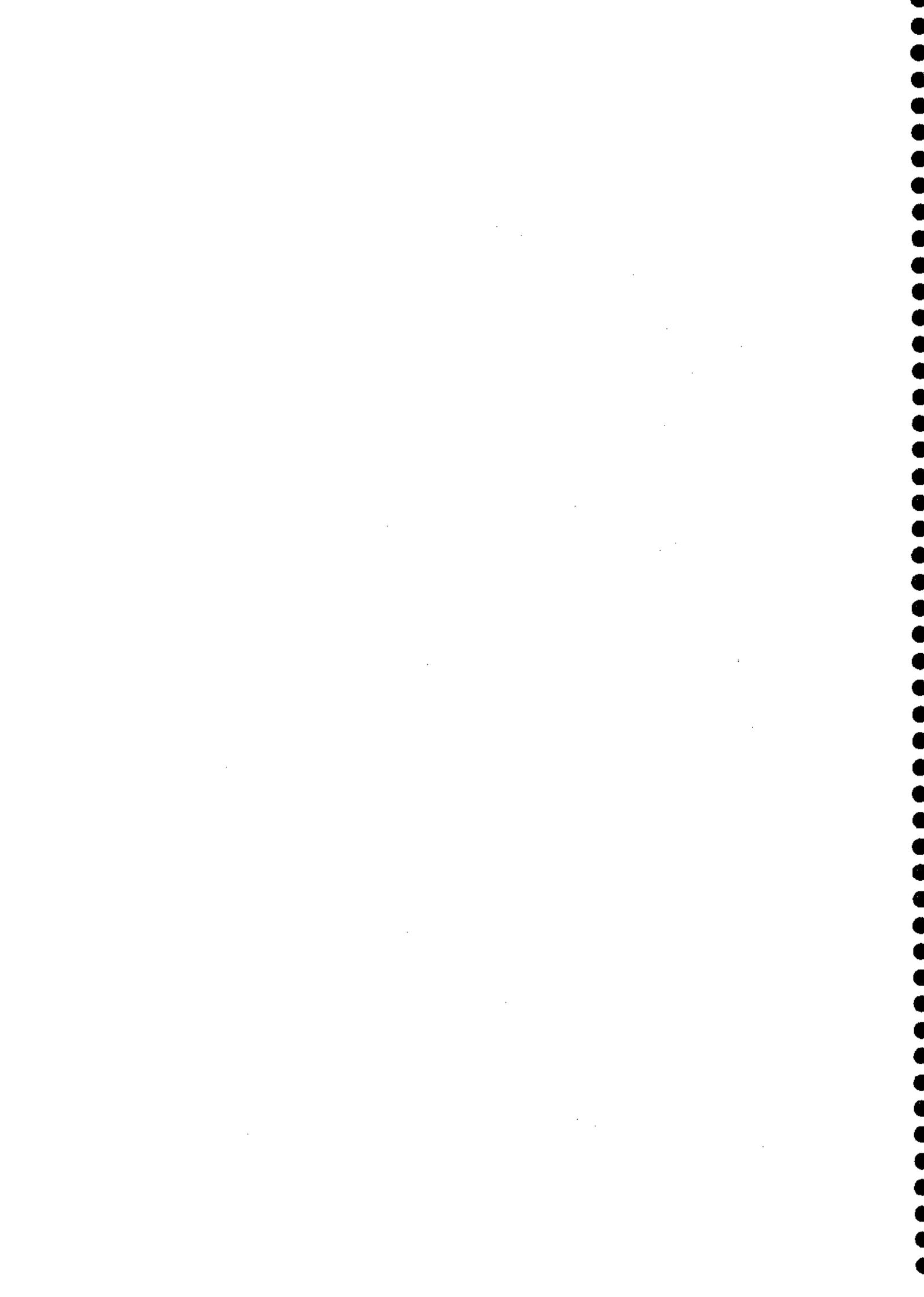
Mediante oficio No. DAG-1061 de fecha 20 de septiembre de 1999, el señor Asisclo Álvarez Coto, Director Administrativo de la Sucursal Mayor Guayaquil, solicitó al Ing. Enrique Pita García, perito evaluador calificado por el BCE y la Superintendencia de Bancos, efectúe el avalúo del inmueble denominado Recinto Ferial de propiedad de la compañía FERIAS S. A. comunicando además que los resultados del referido avalúo sean entregados hasta las 08h00 del día martes 21 de septiembre de 1999.

El indicado profesional presentó el avalúo solicitado mediante Informe No. 004/99 de 21 de septiembre de 1999.

El perito solo pudo realizar el trabajo en tiempo tan corto, porque en el mes de noviembre de 1.998, había realizado ya un avalúo del mismo inmueble, a solicitud de Filanbanco S. A., para entonces, bajo el control de los accionistas privados de esa entidad financiera. Informe EPG # 083-A/98.

Mediante informe No. 004/99 de septiembre 21 de 1999, el Ing. Enrique Pita García presentó el avalúo del inmueble, en el que se estableció que el denominado avalúo de reposición ascendió a \$128.469 millones de Sucres, equivalentes a esa fecha a US\$ 11'171.000,00 y el avalúo castigado según su criterio, para recibir el inmueble en dación en pago ascendió a \$92.265 millones de Sucres, equivalentes a esa fecha, a US\$ 8'023.000,00, como consta inclusive en el informe de avalúo.

Cabe recalcar que según el Informe EPG # 083-A/98, presentado a Filanbanco el 4 de noviembre de 1.998, para el propio ingeniero Pita, las Instalaciones de Feria Internacional como denomina al inmueble perteneciente a Ferias S. A., estaba valorado en un total de DOCE MILLONES OCHOCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES DOLARES, CON OCHENTA Y SIETE CENTAVOS (US\$ 12'887.233.87).



Ante este hecho, el Presidente de Ferias S. A., mediante comunicación sin número de 21 de septiembre de 1999 solicita una aclaración sobre el valor determinado en el avalúo.  
ANEXO 5

Con oficio DAG-1071-99 del 22 de septiembre de 1999, el Director Administrativo de la Sucursal Mayor Guayaquil comunicó al Director de Crédito (E), que el valor del avalúo de dación era de \$92.265 millones de sucres, es decir US\$ 8'023.003,00, POR LA COTIZACIÓN DEL DÓLAR EN ESOS DÍAS y recomendó su aceptación; en la misma fecha mediante vía E-mail comunicó al Econ. Luis Guzmán M. Director del proceso administrativo del BCE Matriz, la misma información.

Mediante oficio DBCE-1670-99 del 23 de septiembre de 1999, el economista Modesto Correa San Andrés, Presidente subrogante del Directorio del Banco Central, comunicó al Gerente General, encargado del BCE, que sobre la base de la Regulación No. 041-99 del 8 de septiembre de 1999, el Directorio del BCE, resolvió autorizar al Instituto Emisor para que reciba en forma definitiva de Filanbanco S.A. bienes en dación en pago para cubrir parcialmente el crédito concedido al amparo del artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado.

Mediante oficio DAG-1145-99 de octubre 7 de 1999 el Director administrativo, en razón de la volatilidad del tipo de cambio y de que el avalúo se hacía en sucres, SEGÚN LA PETICIÓN DEL Presidente de la compañía FERIAS S. A., solicitó al Ing. Enrique Pita García precisar el valor del avalúo del inmueble propiedad de FERIAS S.A.

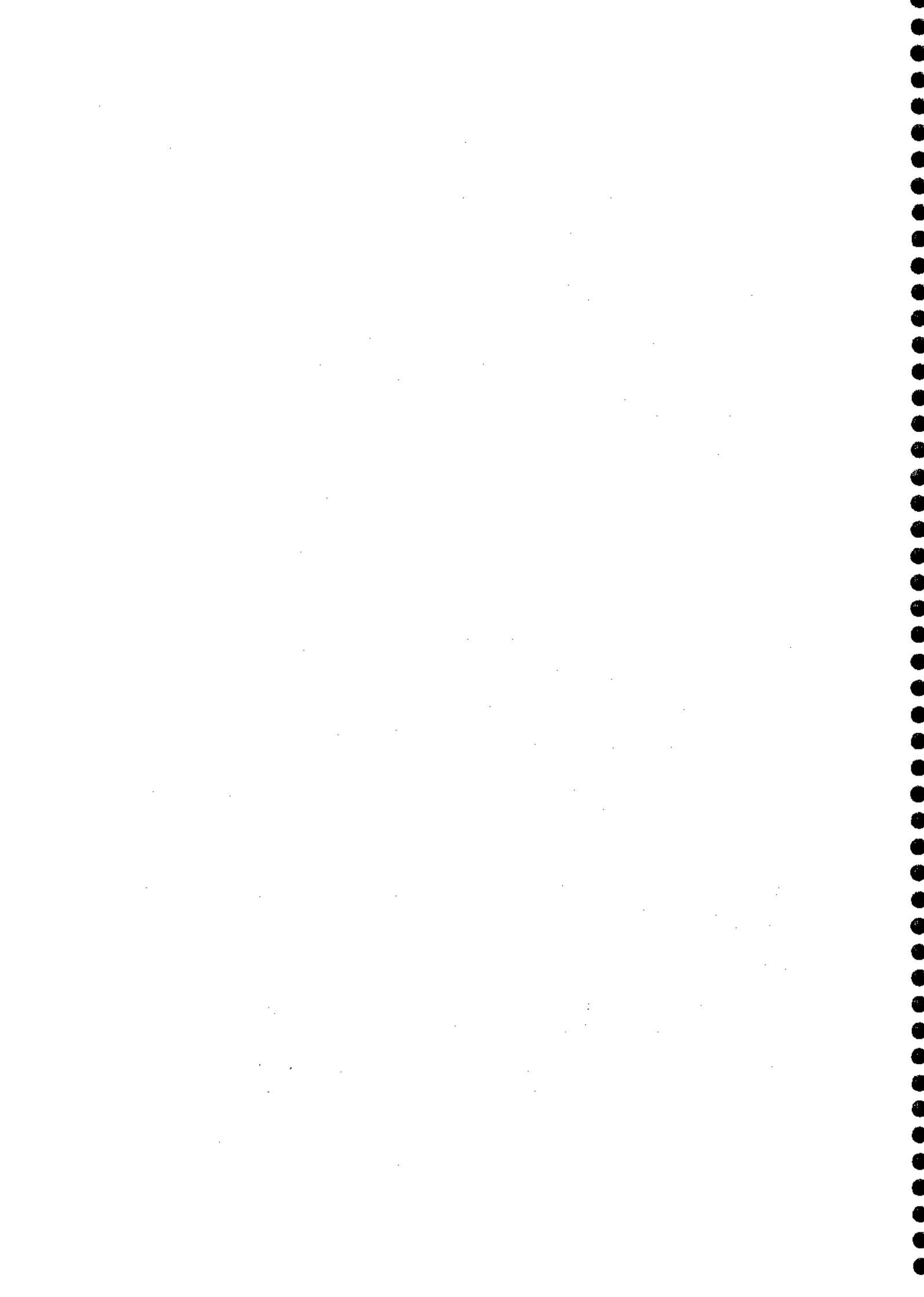
El Ing. Pita, mediante comunicación S/N del 15 de octubre de 1999 en el punto 2 informa "...tomando en cuenta la variabilidad del tipo de cambio del sucre en relación al dólar, que a la fecha de la realización del avalúo era de \$11.500 c/d y a la fecha es de, aproximadamente \$15.500 c/d, podemos estimar que el avalúo de esta propiedad para una operación de Dación en Pago es igual al valor determinado como su avalúo de reposición, esto es de \$128.469.183.937.50", este valor fue contabilizado por el BCE, mediante comprobante contable NO. 90261-045980 de octubre 22 de 1999.

Es decir que, finalmente debido como quedó señalado a la volatilidad del tipo de cambio de aquellos días, se consideró para la recepción del inmueble el valor de \$128.469.183.937.50, equivalentes a esa fecha a US\$ 8'288.334,00

Es necesario señalar que el BCE Sucursal Guayaquil, el 10 de noviembre de 1998, efectuó un avalúo del Recinto Ferial determinando un valor de \$64.324.357.800, equivalentes para esa fecha, considerando el tipo de cambio de 6.450 sucres por cada dólar, a la suma de US\$ 9'972.768,50, según consta en ficha de avalúo suscrita por el Ingeniero Jorge E. Sánchez Castro, técnico de la Unidad de Infraestructura Física y Mantenimiento de dicha sucursal.

En definitiva, el director Administrativo solicitó precisar el avalúo del Recinto Ferial, y debido a que con anterioridad el mismo funcionario comunicó y recomendó al Director de Crédito (e) y al Director Administrativo del proceso, se reciba el inmueble por el valor de avalúo de dación en pago, esto es US\$ 8'023.003,00, ante la aclaración del perito, confirmó que el valor de recepción en sucres sería de \$128.469 millones equivalentes a US\$ 8'288.334,00.

El 12 de octubre de 1999, el Gerente General del Filanbanco, solicitó al BCE la emisión de varios cheques para la cancelación de diferentes impuestos sobre la base de \$128.469 millones, lo que significa que el Banco Central consideró que el valor del recinto a recibir



era determinado como de reposición por el perito evaluador; el valor de los impuestos fue considerado en la liquidación de la operación.

Para los efectos del pago de impuestos, se considera el valor del avalúo real y no el del valor castigado; por lo tanto, el valor que correspondía era en efecto el de S/. 128.0 millones de sucres.

Con respecto al avalúo presentado por el perito ingeniero Pita, el arquitecto Luis Alvear funcionario de la Superintendencia de Bancos y encargado de efectuar un análisis técnico a este proceso de dación, con memorando No. INIFP-D1-2000-071 del 24 de abril del 2000, señala que el valor informado por el ingeniero Pita ha sido efectuado "sin un análisis técnico (...)."; lo cual se habría producido porque dicho informe era una copia casi textual del anterior informe efectuado por él en 1998.

Los honorarios al perito evaluador fueron pagados por el BCE – Guayaquil con cheque No. 628 del Banco Continental y contabilizado mediante comprobante 965-62-471 de 8 de octubre de 1999 sobre el valor de \$128.469 millones de sucres, el valor de los honorarios se recuperó el 7 de enero de 2000 mediante débito a la cuenta corriente que el Filanbanco mantiene en el BCE.

Igual que en el caso de los impuestos, el valor a considerar para el pago de honorarios era el del avalúo de reposición, es decir el valor real del inmueble.

Sin embargo, en diciembre de 2000, se habría solicitado el Departamento de Infraestructura Física del Banco Central que se realice un nuevo avalúo al inmueble, determinando que el valor del mismo según consta en oficio No. IFM-G-2800-2.000, sería de US\$ 10'292.148,71.

## ACCIONES DESARROLLADAS EN TORNO A LA ESCRITURA PÚBLICA DE DACIÓN EN PAGO

- Mediante escritura pública elaborada el 6 de octubre de 1999, y celebrada el 20 de octubre del mismo año, aparece que la compañía FERIAS S.A. estuvo representada por su Presidente; Filanbanco S.A. y Filanbanco Trust & Banking Corp S.A., estuvieron representados por su Gerente General y Mandatario, respectivamente; y el BCE, fue representado por el Gerente de la Sucursal Mayor Guayaquil encargado, como mandatario del, Gerente General y representante legal del mismo.
- El Director Administrativo del BCE-Guayaquil, con oficio No. DAG-1145-99 del 7 de octubre de 1999, solicitó al Ing. Enrique Pita García el informe aclaratorio, el mismo que fue presentado mediante comunicación s/n del 15 de octubre de 1999, documento que es incorporado a la escritura pública previo al cierre de la misma, mencionado profesional presentó.
- Una vez incorporados los documentos habilitantes de la escritura, tales como: Nombramientos, informe de avalúo, recibos de pagos de impuestos, tasas, etc., las personas mencionadas suscribieron un contrato de dación en pago mediante el cual la compañía Ferias S.A. entregaba como pago de sus acreencias el Recinto Ferial, a Filanbanco S.A., y Filanbanco Trust & Banking Corp. S.A., y estos a su vez, al BCE, para cubrir parte del crédito de liquidez que mantenían estas últimas Instituciones Financieras Privadas, con la última entidad.



- Una vez inscrita la Escritura de Dación en Pago, el Banco Central procedió a la contabilización respectiva el 22 de octubre de 1999. ANEXO 6

## DE LOS BIENES Y MAQUINARIAS DEL RECINTO FERIA

El Presidente de la Compañía FERIAS S.A. mediante oficio S/N de octubre 21 de 1999, solicitó al Gerente del Banco Central Guayaquil, la autorización para ocupar el Recinto Ferial, por sesenta días a partir de esa fecha, tiempo que según dijo necesitaba para desmontar y retirar los equipos, enseres y muebles que le pertenecían y no formaban parte de la dación; petición que fue atendida favorablemente el mismo día según consta de la sumilla del doctor Gerente, inserta en la citada comunicación.

Al respecto el Gerente de Guayaquil en informe remitido al Gerente General manifiesta que se atendió la petición, en primer lugar porque justamente en esos días concluyó la Feria de Octubre de 1.999 y por lo tanto existían muchos materiales que pertenecían a terceros; en segundo lugar, por su tamaño, el tiempo que tomaría a los ex propietarios retirar los objetos que les pertenecían sería mayor al de un inmueble pequeño; tercero, porque mientras no se produzca la entrega recepción del inmueble, la responsabilidad de la custodia y mantenimiento correspondía a Filanbanco y a la Compañía Ferias S. A.; y finalmente, que por analogía se aplicaba las disposiciones pertinentes de la Ley de Inquilinato para la desocupación de un inmueble. ANEXO 7

El Director Administrativo del BCE, Sucursal Mayor Guayaquil, luego de los 60 días del plazo concedido a "FERIAS S.A." para ocupar, desmontar y retirar los equipos enseres y muebles, mediante Oficio No. DAG-1457-99 de diciembre 20 de 1999, comunicó al Director Administrativo de Filanbanco, que el día 21 de diciembre de 1999 a partir de las 10H00, se procederá a recibir el inmueble, por lo que solicitó el envío de un delegado para la suscripción de las actas de la entrega-recepción del mencionado inmueble; al respecto el Filanbanco no contestó a este requerimiento y por lo tanto no se produjo la recepción.

El Director Administrativo de la Sucursal Mayor Guayaquil, ante información extraoficial de que se estaba retirando indebidamente varios bienes del Recinto Ferial, en forma verbal instruyó al departamento de Seguridad que se resguarden las instalaciones del mencionado inmueble.

Sobre este particular, el Líder de Seguridad del Banco Central, mediante Oficio No. DSG-004-2000 de enero 7 del 2000, informó al Director Administrativo que, atendiendo a su pedido del 21 de diciembre de 1999, procedió a designar guardias de seguridad en el Recinto Ferial con la consigna de que ningún material debía salir del local; además informó que:

"Ese mismo día pasadas las 18 horas se ordenó de parte del señor Gerente Local que sacáramos el servicio de guardia, instrucción que fue cumplida".

Al explicar la razón por la que dispuso el retiro inmediato de los guardias el Gerente Local manifiesta que, dio la orden en razón de que al custodiar con guardia del banco Central el inmueble sin que se haya procedido a la recepción legal y ordenada, se estaba asumiendo una enorme responsabilidad, sin beneficio de inventario.

El 29 de diciembre de 1.999, el Presidente de Ferias S. A., remite comunicación al Gerente de la Sucursal Guayaquil del Banco Central, solicitando que se instruya a quien corresponda que el día 30 de diciembre A LAS 10H00, se reciba los terrenos y edificaciones de la Feria. Anexo 8



El Gerente instruyó al Director Administrativo Asiclo Álvarez, quien habría hecho caso omiso de la instrucción, por lo que el recinto fue entregado a Filanbanco por parte de Ferias, quedando a cargo de esa entidad el cuidado de las instalaciones. Debiendo aclarar que la comunicación fue recibida en la Dirección Administrativa el mismo día 29 de diciembre a las 15h58. Anexo 9

El Director Administrativo no cumplió la disposición y pretendiendo eludir su responsabilidad habría alterado la fecha de recepción del oficio sumillado. ANEXO 10

Para confirmar si el Director Administrativo no conoció de la disposición, el Gerente de la Sucursal pidió explicaciones al personal de Secretaría, recibiendo los respectivos informes que demostraron que el señor Asiclo Álvarez mintió y para cubrir el incumplimiento alteró la fecha de recepción del oficio. ANEXO 11

En todo caso, la empresa Ferias S. A., entregó el 30 de diciembre de 1999, el Recinto Ferial a Filanbanco S. A., que procedió a recibirlo. ANEXO 12

Recién en enero 3 del año 2000, el Director Administrativo del Banco Central dispone la recepción del inmueble, detectándose faltantes que afectaban la integridad del bien, SEGÚN SE APRECIA DEL Acta de Entrega Recepción. ANEXO 13

En efecto, el Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento, con oficio IFM-G-018 de enero 4 del 2000, informó al Director Administrativo sobre el proceso de entrega – recepción del predio FERIAS S.A., y señala que:

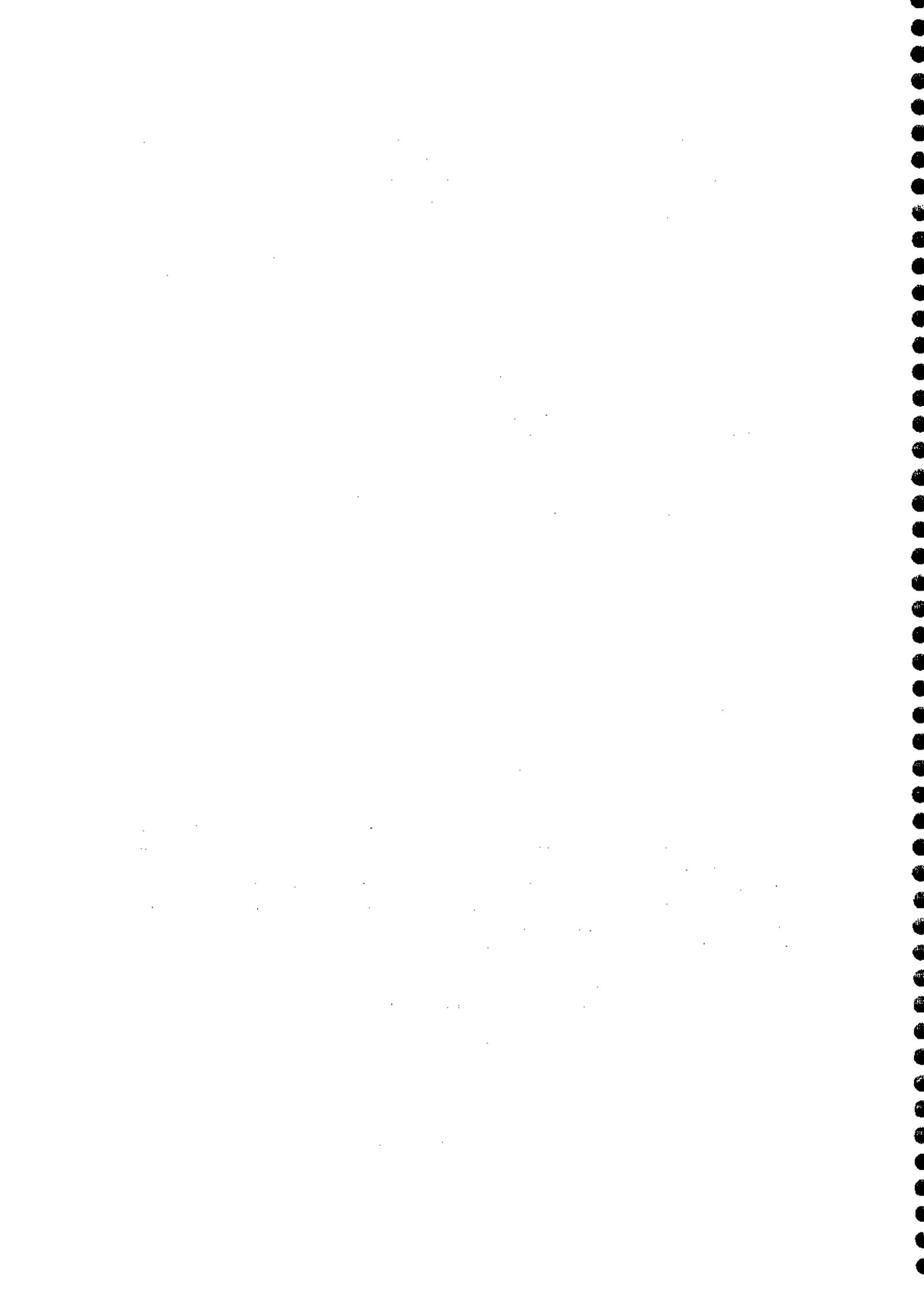
*“Luego de la inspección ocular del predio (...), se han detectado, según manifestación del perito evaluador Ing. Enrique Pita García, condiciones muy diferentes del predio del momento en que se efectuó su avalúo al actual.*

*Por lo expuesto consideramos que se ha efectuado un detrimento funcional estructural y estético al predio, por lo que se debe solicitar al Ing. Enrique Pita García, que presente por escrito un detalle pormenorizado de lo que incluyó en su avalúo y que ahora no aparece en el predio y el costo o la diferencia que existe entre lo avaluado por él y el valor del predio en las actuales condiciones...”*

Posteriormente, el departamento de Infraestructura Física y Mantenimiento del Banco Central Sucursal en mayo emitió varios informes, en los que se señalan que el valor de los bienes y maquinarias retirados ascendieron a la cantidad aproximada de \$13.475 millones, según consta en Oficios No. ME-172-200 de febrero 17; ME-179-2000 de febrero 21; y, ME -0184-2000 de febrero 22, suscritos por el Ing. Gerardo Rezavala M. Supervisor Mecánico; el Ing. Jorge F. Sánchez C. mantenimiento de Edificios; y, Ing. Freddy Alarcón Pacheco, Infraestructura Física y Mantenimiento, respectivamente.

Al analizar lo relativo a este aspecto, se puede apreciar que el informe de avalúo presentado por el perito Enrique Pita al Banco Central el 21 de septiembre de 1.999, es una copia prácticamente textual del informe que presentó a Filanbanco S. A., el 4 de noviembre de 1.998, es decir un año antes; y que, al haberse producido en ese tiempo al menos dos eventos feriales, las condiciones de galpones y otras instalaciones, no podían ser exactamente las mismas por cuanto en cada organización se realizaban determinados cambios en función de las necesidades.

Lo expresado, nos lleva a presumir que por la premura, ante la exigencia del señor Asiclo Alvarez porque presente el informe de manera inmediata, el Ing. Pita no se tomó la



**molestia de realizar una nueva inspección minuciosa, sino que copió los datos del informe anterior, modificando únicamente los precios.**

**Por esta situación, el Director Administrativo mediante oficio DAG-014-2000 de 4 de enero del 2000, solicitó al Ing. Enrique Pita García un informe ampliatorio del avalúo efectuado al Recinto Ferial. Este profesional, con informe s/n del 2000, indicó que. Luego de efectuar la comparación entre el avalúo realizado por dicho profesional al recinto "FERIAS S.A." el día 21 de septiembre de 1999 y su actual estado, advirtió una serie de faltantes de bienes inmuebles y equipos, entre los más relevantes estarían los siguientes:**

**"En las inspecciones realizadas a este inmueble en los últimos días se ha podido verificar que, lamentablemente en el Informe BC -0049/99, de septiembre21/1999, no se incluyó la valoración de dos edificaciones y que por otro lado, faltan tres construcciones que si fueron considerados en el mencionado informe. (...)**

**Las construcciones que habrían faltado son:**

**Construcción identificada como Ecuacolor, cuyos elementos metálicos de la estructura, empotrados en el piso, han sido cortados a ras de éste.**

**Galpón de 874.80 m2, identificado con el No. 16 en el plano general de implantación ubicado frente al Faro y en cuya parte posterior se ubica el vivero.(...)**

**En sitio se puede observar la huella de los rasantes en los lugares en que se ubicaban los pilares metálicos y las paredes perimetrales al sitio de implantación se ven recientemente pintadas. (...)**

**Respecto a las centrales de aire acondicionado encontramos que se han removido centrales y desmantelado las instalaciones eléctricas para servicio de estos equipos, determinándose con facilidad el número de aparatos que existan y los lugares en que estuvieron ubicados por las bocas de arranque de los ductos, donde se conectaban a las máquinas. (...)**

**No están los generadores de emergencia, desapareciendo las construcciones metálicas en que estaban ubicados, los tableros de transferencia han sido desmantelados y los cables de interconexión se encuentran cortados y botados en el piso. (...)**

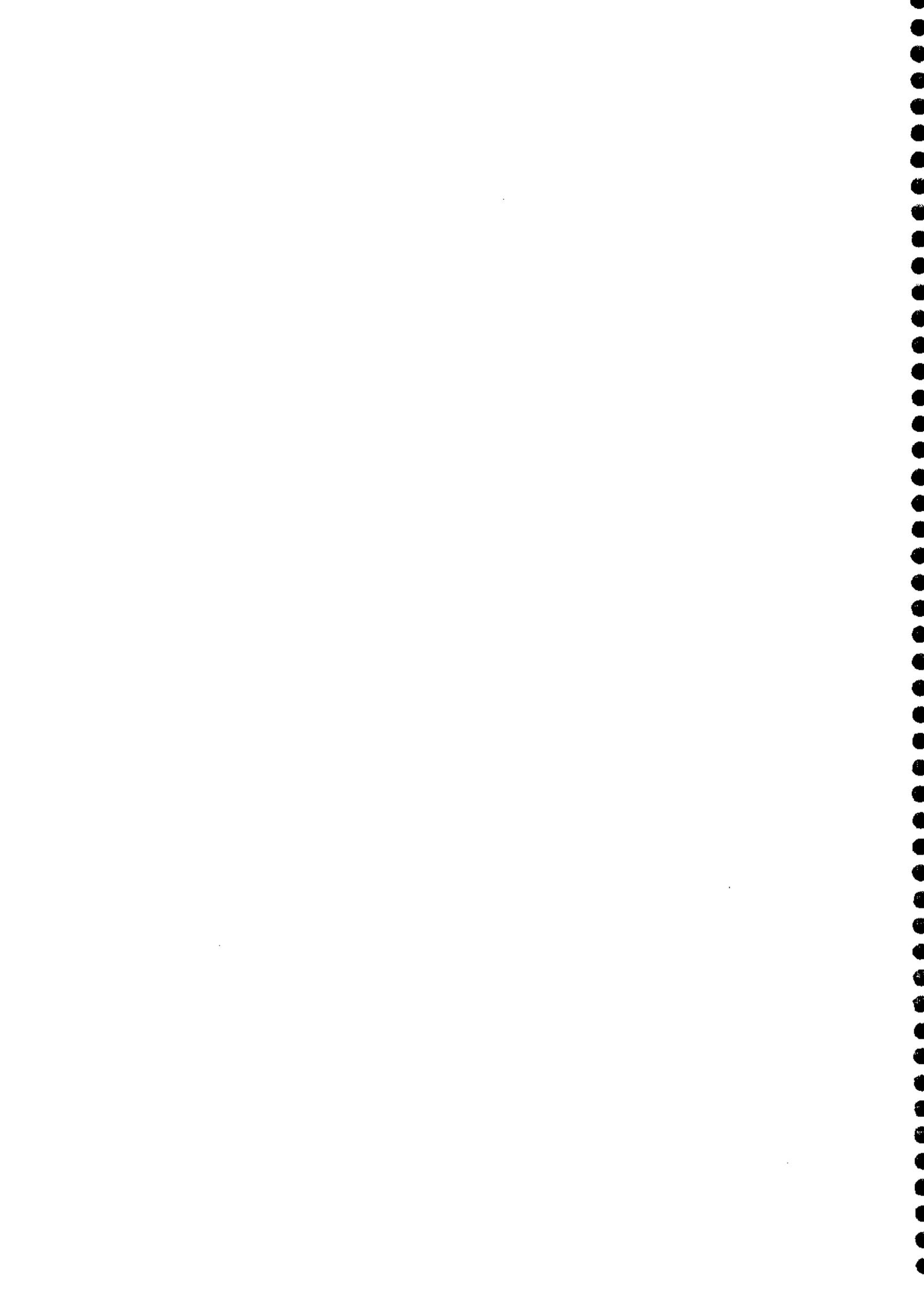
**En lo relacionado a las subestaciones eléctricas, encontramos que se han removido y/o reemplazado transformadores y desmantelado los tableros de distribución de baja tensión de cada una de éstas afectándose sensiblemente la capacidad de servicio de energía a todas las áreas del recinto, con el agravante de que se encuentran cortados e interrumpidas las redes de distribución de energía a los diferentes ambientes, con los cables cortados.**

**Adicionalmente a lo anterior es evidente que se habría disminuido sensiblemente el número de las lámparas de iluminación de los galpones en general.(...)**

**Además de este informe, existen otros, presentados por profesionales del departamento de Infraestructura Física y Mantenimiento del BCE, en el que coinciden con la información proporcionada por el perito evaluador.**

**Ante tal situación, el Gerente de la Sucursal Mayor del Banco Central dirige Oficio No. GSG-006-2000 fechado 6 de enero de 2000, al Gerente de Filanbanco haciéndole conocer de las novedades y pidiendo explicaciones. Anexo 14**

**El 7 de enero de 2000, el Banco Central recibe comunicación del Presidente de Ferias S. A., con la que explica lo que a su criterio ha sucedido. Anexo 15**



Mediante oficio IFM-G-0277-2000 del 7 de febrero del 2000, el Líder del departamento de Infraestructura Física y Mantenimiento informó al Director Administrativo sobre el proceso seguido para la entrega-recepción del bien denominado Recinto Ferial y presentó un análisis del estado del bien detallando todos los bienes y equipos faltantes, además sugirió que se exija al Filanbanco que entreguen el inmueble en las condiciones en que fue avaluado el bien, es decir, que se incluyan todos los equipos que detalla el ingeniero Pita en su informe de febrero 1 del 2000, los mismos que deben estar instalados y funcionando. ANEXO 16

En la misma comunicación el Gerente sumilla al Sr. Álvarez, Director Administrativo señalando: *"Estoy totalmente de acuerdo con el Ing. Rodríguez, es su responsabilidad que el bien sea entregado conforme consta en el Inf. de Avalúo."*

El 15 de febrero de 2000, el Gerente de la Sucursal se dirige al Gerente de Filanbanco con oficio GSG-067-2000, insiste en petición realizada el 17 de enero de 2000, sobre las observaciones efectuadas por los técnicos de la Institución respecto de la entrega de las instalaciones de la Feria. ANEXO 17

En el mes de marzo de 2000, se produce un cruce de comunicaciones con las que se dispone la pronta recepción definitiva del recinto. ANEXO 18

En razón de que no concluía la entrega definitiva, por que el Banco Central exigía que la Feria sea entregada tal como fue avaluada, se sigue insistiendo en el mes de mayo, al punto de que el propio Gerente habría realizado inspección del Recinto con el Gerente Administrativo de Filanbanco, acordando que se acelerarían los trabajos de reposición y reparación estableciendo que los gastos correrían de cuenta de Filanbanco. ANEXO 19

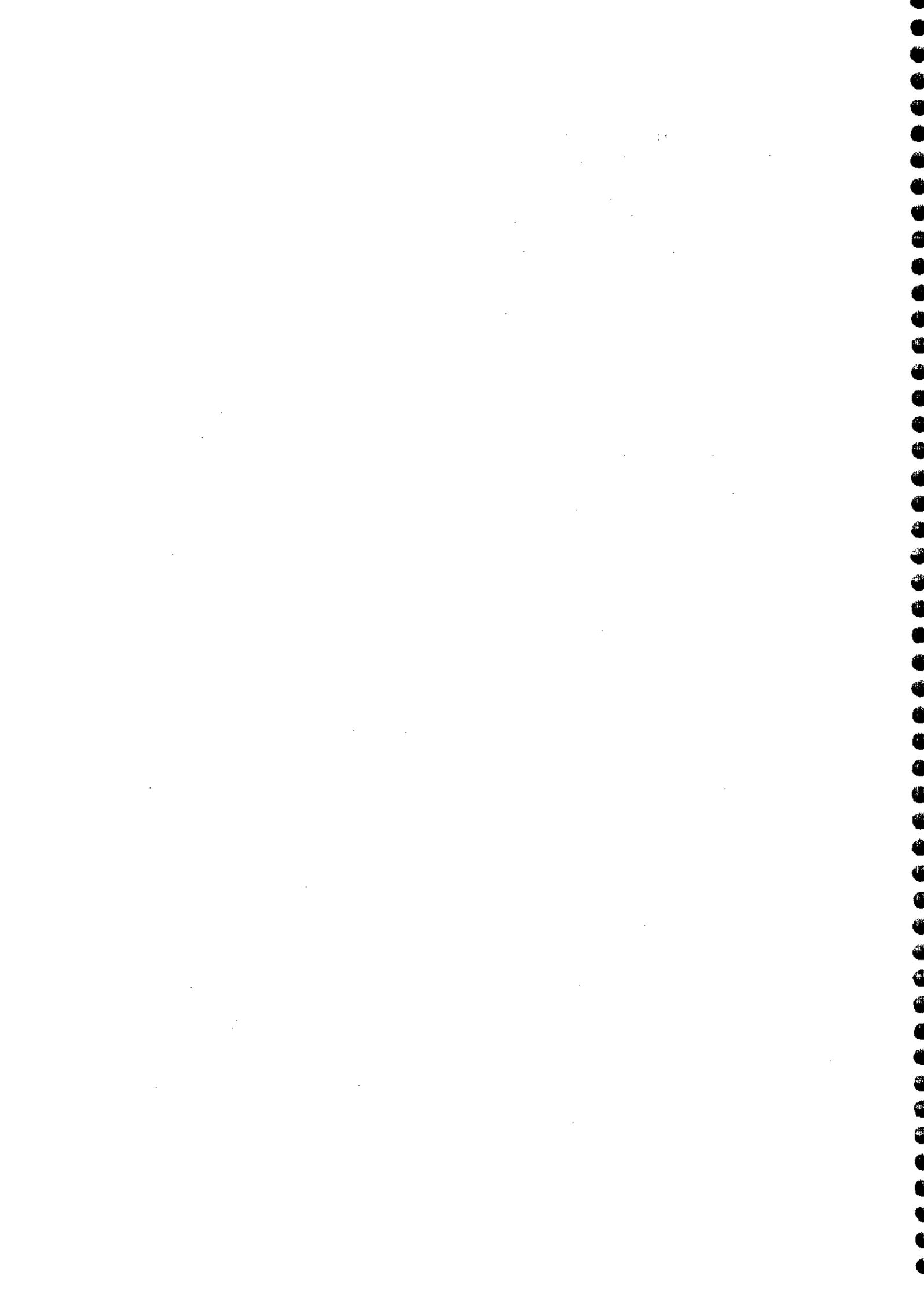
Así mismo, habiéndose procedido a medir los galpones y bodegas del recinto, el Gerente de la Sucursal dispone que por haberse detectado que los galpones existentes miden 2.009 metros menos que lo que consta en el avalúo, se proceda a debitar a Filanbanco el valor correspondiente pagado en exceso, más los intereses respectivos, considerando el valor por metro determinado por el perito. ANEXO 20

En el mes de junio, luego de varias dilatorias por parte del Director Administrativo, finalmente se debita el valor equivalente al metraje de galpones por la diferencia entre lo recibido y lo avaluado, más los respectivos intereses. ANEXO 21

En el mismo mes de junio de 2000, el Directorio del Banco Central resolvió entregar en Comodato el Recinto Ferial, a la Cámara de Comercio de Guayaquil, con el objeto de mantener el Recinto como negocio en marcha, evitar los costos de custodia y mantenimiento y a la vez obtener una renta para el mantenimiento del Parque Histórico Guayaquil de propiedad de la entidad. ANEXO 22

A partir de entonces continuaron los trámites para el traspaso del recinto ferial a la Cámara de Comercio de Guayaquil, para el efecto, los departamentos de infraestructura del Banco Central y de administración de Filanbanco siguieron realizando los trabajos para dejar el inmueble en perfecto estado. ANEXO 23

Finalmente, según oficio del 14 de agosto de 2000, el Acta de Entrega Recepción definitiva y a satisfacción se firmó el 11 de agosto de 2000 entre los encargados de Infraestructura Física del Banco Central y la Jefe de Bienes de Filanbanco.



El inmueble fue entregado inmediatamente a la Cámara de Comercio de Guayaquil, llevándose a efecto por parte de esa organización el evento ferial de octubre de 2.000, sin novedad.

## **ACCIONES DE LAS AUTORIDADES DE CONTROL**

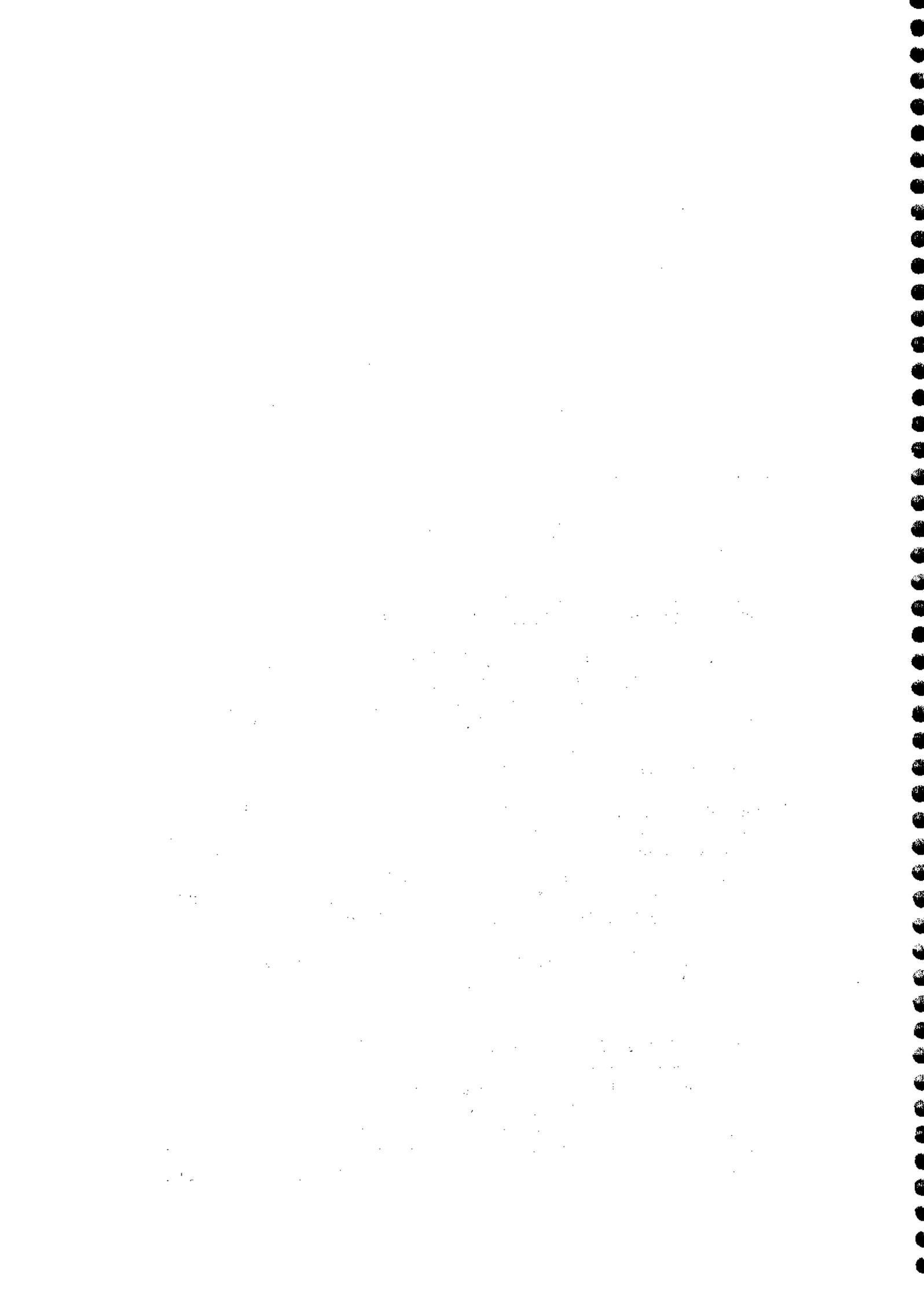
De la documentación que se ha localizado, se establece que, en junio 2 de 2000, el Gerente de la Sucursal del Banco Central hace conocer lo relativo a la dación en pago al Superintendente de Bancos, con oficio GSG-409-2000. ANEXO 24

Así mismo en mayo 24 de 2000, con oficio sin número el Presidente de Ferias se dirige a la Ministra Fiscal General de la Nación, en razón de haberse dispuesto por parte de esa autoridad la apertura de un expediente de investigación, le hace llegar una ayuda memoria y según dice, como un aporte voluntario de ellos, la documentación pertinente. ANEXO 25

## **CONCLUSIONES**

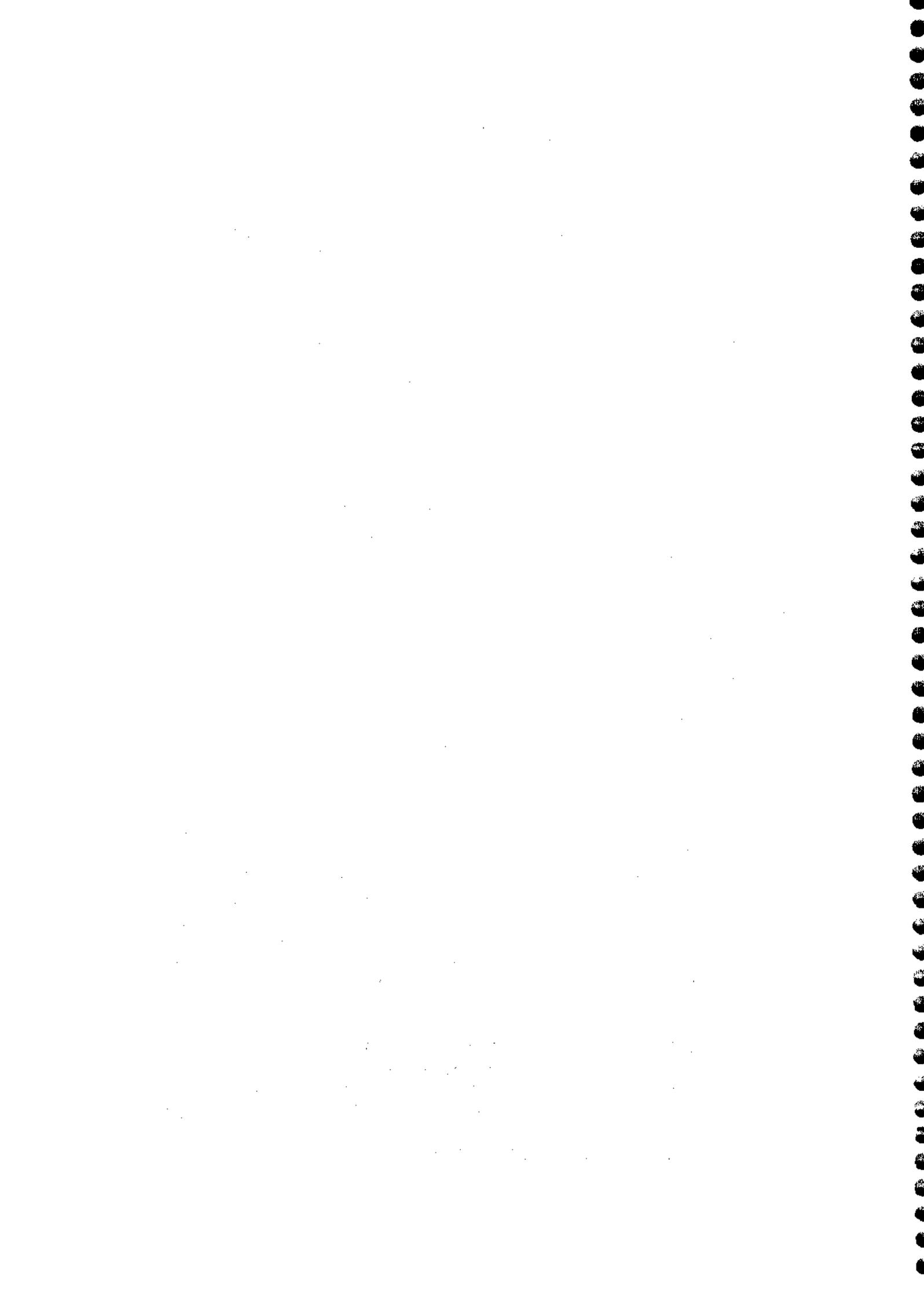
En el informe del avalúo de la propiedad, aclarado posteriormente por el perito se explica que se lo realizó mediante la aplicación del método de reposición, en razón de la volatilidad del tipo de cambio de la época, determinándose un valor de \$128.469 millones, para la dación en pago; suma que, considerando la cotización del tipo de cambio de la fecha establecía un valor en dólares de US\$ 8'288.234,00.

- Se estableció que el avalúo realizado al Recinto Ferial fue ordenado por la Dirección Administrativa de la Sucursal del BCE Guayaquil, antes de que el Directorio del BCE notifique de manera oficial que se debía recibir en dación en pago bienes para cubrir las obligaciones del Filanbanco para con el BCE, sobre la base de las peticiones efectuadas por el Gerente General de la AGD, único accionista de Filanbanco y del Gerente General de éste último.
- Igualmente se estableció que el Director Administrativo del Banco Central Guayaquil, concedió al perito únicamente el plazo de 24 horas para que presente el informe pericial, lo cual, por las dimensiones del predio ferial, era físicamente imposible de cumplir. El informe fue presentado en el plazo concedido; pero, únicamente pudo hacerse porque el perito repitió casi textualmente un informe anterior, cambiando únicamente los precios.
- El BCE, contabilizó dicha operación por un valor de \$128.469 millones, equivalente a esa fecha a US\$ 8'288.234,00; esa suma al adoptar el país el esquema de dolarización, se convirtió en US\$ 5'138.760.
- Resulta comprensible que al tratarse de un inmueble de grandes dimensiones y costoso, por las dificultades que podía tener su venta inmediata por la crisis, se haya decidido su entrega a la Cámara de Comercio de Guayaquil, con el objeto de ahorrar costos de mantenimiento y custodia, mantenerlo operativo para evitar su deterioro e incrementar su valor al considerarlo negocio en marcha y obtener alguna rentabilidad por el bien; sin embargo una vez superada la crítica situación que vivió el país y vencido el contrato suscrito con la Cámara,



llama la atención que nunca en siete años, se haya realizado el menor intento por venderlo y por el contrario hoy este fue dado a la Camara de Turismo.

- Una vez cumplido el plazo de los 60 días concedidos por el Gerente de la Sucursal del BCE Guayaquil, para que quien para ese momento era ya ex propietario de la Feria, así como los expositores que intervinieron en el último evento de octubre de 1999, desmonten y retiren los equipos, enseres y muebles que no formaban parte de la dación en pago, el Director Administrativo del BCE Sucursal-Guayaquil, solicitó a Filanbanco envíe un delegado para que participe en el acto de entrega-recepción. El Filanbanco no atendió este requerimiento, por lo que la diligencia no se llevó a cabo.
- Ante tal situación y en cumplimiento de su compromiso el Presidente de Ferias solicitó por escrito se le reciba el inmueble, con presencia de notarios y auditora externa, el 30 de diciembre de 1999.
- De análisis efectuado, se establece que debido a la negligencia del Director Administrativo del Banco Central del Ecuador, Sucursal Guayaquil, señor Asiselo Álvarez Coto, al eludir la recepción del inmueble en la fecha propuesta por el Presidente de la Compañía Ferias S. A., se produjeron problemas que trajeron como consecuencia una demora muy larga para la recepción definitiva del Recinto Ferial.
- Si bien es cierto que el Banco Central no asumió ninguna de las pérdidas detectadas, la actuación irresponsable de dicho funcionario, sumada a la evidente indolencia de los funcionarios del Filanbanco, provocaron pérdidas a esta última institución financiera que fue la que finalmente absorbió la pérdida.
- De los documentos revisados, se establece también que el Director Administrativo del Banco Central, Sucursal Guayaquil, pretendió ocultar su irresponsabilidad alterando la fecha de recepción del documento en el que se le ordenó acudir a la diligencia de recepción del Recinto.
  - Extrañamente y a pesar de lo expresado el Director Administrativo de la Sucursal del BCE-Guayaquil, dispuso al Departamento de Seguridad resguarde las instalaciones del Recinto Ferial, basado en información extraoficial de que se estaban retirando indebidamente algunos bienes. El Gerente de la Sucursal del BCE-Guayaquil, ordenó que el servicio de seguridad no asuma esa responsabilidad mientras no se proceda a la recepción legal y formal del recinto, porque si en efecto se estaban produciendo pérdidas, estas se las podían adjudicar al Banco Central.
  - De la inspección ocular realizada por un técnico de esta Superintendencia, determinaron que existen claras señales de haberse retirado construcciones y maquinaria que se entiende formaban parte del inmueble, sin poder determinarse la fecha en que se produjo dicho retiro. Los equipos fueron reintegrados y el valor de las construcciones debitado a Filanbanco, entidad que asumió las pérdidas, respecto de las cuales, ninguno de sus funcionarios ha asumido la responsabilidad.



- De los documentos analizados, no se encuentra ninguno que permita establecer que el Banco Central del Ecuador dispuso o realizó auditorías o fiscalizaciones a los ingresos y egresos generados por la Feria, CUANDO ESTE ACTIVO FUE ADMINISTRADO POR LA CAMARA DE COMERCIO, para establecer el monto real que debía percibir para mantenimiento del Parque Histórico, según lo dispuesto por el Directorio de esa entidad.

### Recomendaciones:

1. Que la Auditoría Interna del BCE compile toda la información suficiente y competente sobre el tema, incluyendo los costos asumidos por Filanbanco para poner operativo el Recinto Ferial en ese entonces y emita el correspondiente informe, considerándose que el bien nunca ha estado en proceso de venta como corresponde a todos los bienes en dación en pago.
2. Que las autoridades de Estado, tanto de control como Ministerio Público, establezcan las responsabilidades administrativas, civiles y penales a que hubiere lugar por las acciones y omisiones legales que se hubieren producido en el trámite de recepción de la Feria de Durán, especialmente la alteración efectuada en un documento por parte del Director Administrativo del Banco Central y la indolencia de los funcionarios de Filanbanco.
3. Que se establezca las razones y responsabilidades por las cuales no se ha fiscalizado o auditado las cuentas de los eventos feriales, para determinar si los valores que entregaba la Cámara de Comercio al Banco Central eran las correctas.
4. Que se establezca las razones y responsabilidades por las cuales, a pesar de que el inmueble se encuentra en una zona industrial importante, y su valor es el adecuado, jamás se ha intentado su venta. Según el Municipio de Duran el precio del metro cuadrado esta en el orden de USD \$ 60.00.
5. Que se analice el porque, hoy se encuentra administrado por la Camara de Turismo. Cuando lo mas lógico era haberlo subastado.

### NUESTRA OPINION

De lo monitoreado e investigado se evidencia que no ha existido el interés en las administraciones de la AGD de los últimos diez años, y tampoco de la Dirección de Recuperación y Liquidación del Banco Central en el último período, por vender los bienes recibidos en dación en pago.



Es necesario mencionar que la zona donde se encuentran estos bienes es de alta plusvalía y desarrollo cantonal, por lo que consideramos que sin esfuerzo pudieron negociarse ya mediante el sistema de subasta.

Asi mismo tómesese muy en cuenta, que quien Daciono FERIA SA a Banco Central del Ecuador fue FILANBANCO que era su propietario, que para ese tiempo era propiedad del Estado a través de la AGD.

El pleno del **CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL** debería nombrar una Comisión para que estudie y audite todo lo relacionado con lo informado pues no se explica que durante los últimos siete años no se haya realizado ninguna gestión ni intento de sacar a la venta el Recinto Ferial, ubicado en una zona industrial importante. Y mas aun a quien o a quienes favorecieron al entregarles el Recinto Ferial propiedad del Fideicomiso FERIAS S.A. del Banco Central del Ecuador a la Cámara de Turismo.

De igual modo debe establecerse las responsabilidades por las pérdidas ocasionadas o absorbidas por Filanbanco en razón de la actitud irresponsable de ciertos funcionarios de las áreas administrativas de Filanbanco y Banco Central.

Se le solicita Señor Director Nacional de Control Social Licenciado Edgar Peñafiel se ponga en conocimiento del pleno del **CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL** a fin de que al mismo tiempo recomiende, que se haga un estudio de lo informado y que a la vez emitan sus criterios, de ser el caso, resoluciones respecto a las presunciones encontradas y se solicite la intervención de la SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS y LA CONTRALORIA GENERAL DEL ESTADO.

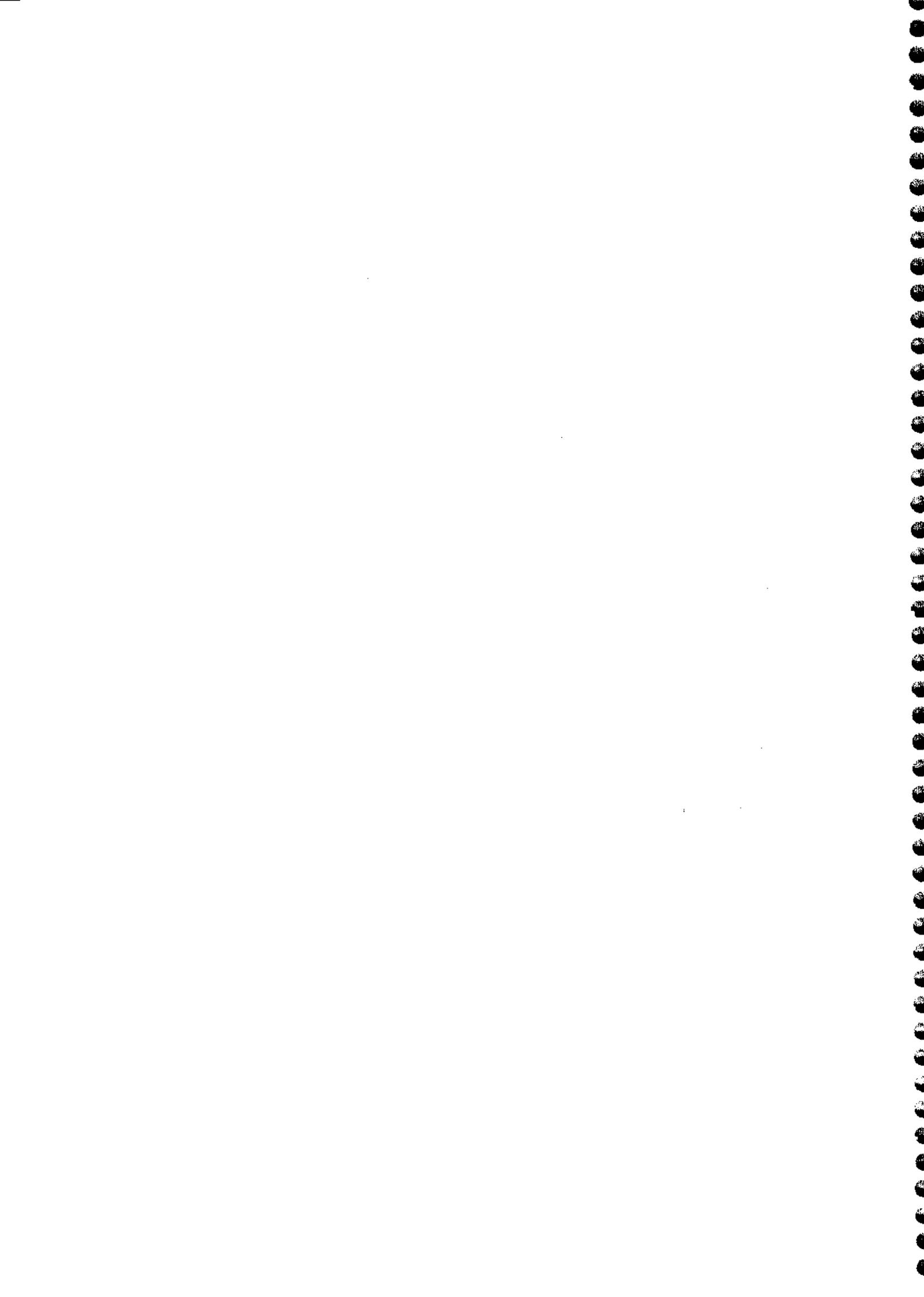
25 ANEXOS Y DOCUMENTACION ADICIONAL.

Sírvase proveer por ser de Ley lo solicitado.

Atentamente,

**SADALLAH S. RATY MANZUR**  
COORDINADOR VEEDOR

CC. Licenciada Balbina Alvarado



# **Anexo 1**



Quito, 29 de septiembre de 1998

DBCE-0339-98

98 05427

Señor Doctor  
IVAN AYALA REYES  
Gerente General  
Banco Central del Ecuador  
Ciudad

Señor Gerente General:

Mediante oficio s/n de 18 de septiembre de 1998, Filanbanco solicita al amparo de lo dispuesto en el artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado y las Regulaciones vigentes, la concesión de un crédito con cargo al cupo remanente.

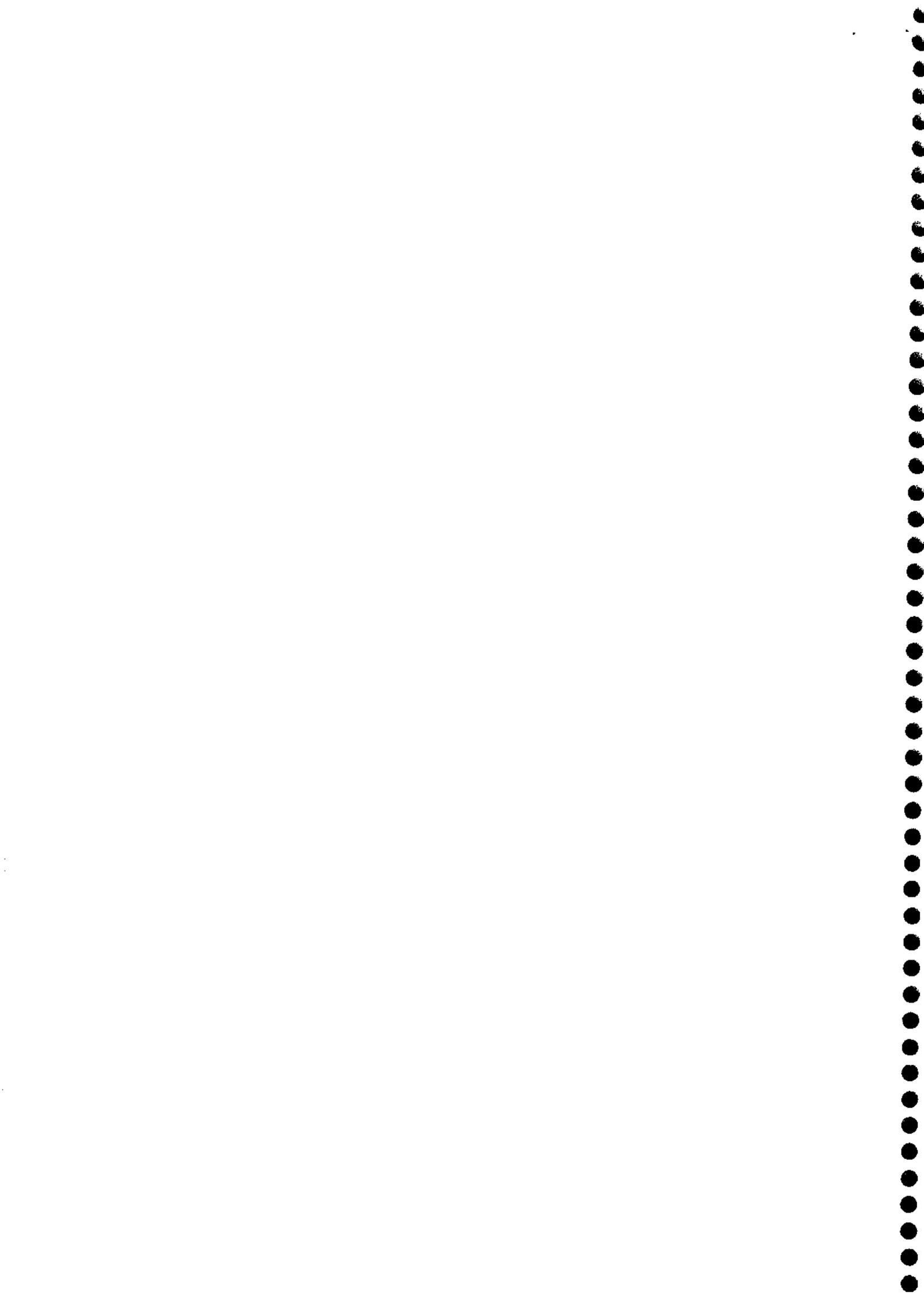
Sobre la base del Informe N° DGBQ-729-98 de 29 de los corrientes de la Dirección General Bancaria y de las Regulaciones 001-98 y 005-98, el Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión celebrada el 29 de septiembre de 1998 autorizó al Instituto Emisor para que conceda al FILANBANCO el crédito contemplado en el artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, bajo las siguientes condiciones financieras:

**MONTO:** Hasta el 100% del Patrimonio Técnico Constituido del Grupo Financiero de Filanbanco, sobre la base del último reporte mensual proporcionado por la Superintendencia de Bancos.

**PLAZO:** El plazo será de 1 día, renovable por igual plazo.

Cuando, la institución financiera opere por 60 días seguidos o por 60 días en un periodo trimestral, no podrá efectuar nuevos requerimientos hasta tanto no hayan transcurrido 30 días desde la cancelación de la última operación.

Para el cómputo del plazo se sumarán los plazos de los créditos utilizados tanto bajo el segmento A como el segmento B.



TASA DE INTERES: Equivalente a 1.1 veces la tasa de interés activa referencial del Banco Central del Ecuador o la interbancaria del día hábil anterior, la que sea mayor, a la fecha de desembolso de los recursos.

#### MECANISMOS ALTERNATIVOS DE COBRO:

El FILANBANCO garantizará el pago de su obligación de principal e intereses con:

- Constitución de un fideicomiso mercantil de garantía cuyo fiduciario será la Corporación Financiera Nacional, el patrimonio autónomo estará formado por inmuebles propios, inmuebles de terceros, títulos valores y documentos de cartera, calificados y valorados de acuerdo a la normatividad existente; y,
- Bienes entregados directamente a favor del Banco Central y valorados de acuerdo a la normatividad existente.

La Superintendencia de Bancos vigilará el cumplimiento de las siguientes condiciones mínimas que debe observar el Filanbanco:

- a) La institución prestataria entregará toda la información que soliciten el Banco Central y la Superintendencia de Bancos para monitorear la evolución de la institución financiera, mientras se encuentre utilizando los recursos del crédito;
- b) Mientras se encuentre pendiente el pago del crédito otorgado, la institución financiera no podrá:
  - Repartir dividendos a sus accionistas.



Página 3

DBCE-0339-98

98 05427

Señor Doctor

IVAN AYALA REYES

Gerente General

Banco Central del Ecuador

- iii - Desembolsar operaciones de crédito nuevas, a menos que exista financiamiento específico de la Corporación Financiera Nacional o líneas de crédito internacionales, quedan a salvo de esta restricción las operaciones de tarjetas de crédito.
- Incrementar el saldo de la cuenta de activos fijos;
- c) Los incrementos en pasivos de depósitos serán invertidos en títulos valores del sector público nacional.
- d) La institución financiera deberá enviar en forma semanal tanto al Instituto Emisor como a la Superintendencia de Bancos, el flujo de caja con proyección a un año y con detalle diario para los primeros 15 días y mensual para el resto del período de proyección.

El crédito en referencia fue aprobado por el Directorio del Banco Central del Ecuador, sujeto al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- La institución peticionaria se someterá a un programa de vigilancia preventiva de conformidad con lo establecido en la letra f) del artículo 182 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero.

ii - El representante legal de la institución financiera suscribirá un compromiso formal ante la Superintendencia de Bancos en el cual se obligue a informar diariamente, bajo las prevenciones del artículo 131 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero, sobre el destino de los recursos provenientes del crédito otorgado por el Banco Central del Ecuador y detalle de su afectación a los pasivos y contingentes. Así mismo, enviará quincenalmente un informe realizado por sus auditores externos sobre la veracidad del destino de los recursos recibidos por el Instituto Emisor y de su afectación a pasivos y contingentes, el mismo que será remitido a la Superintendencia de Bancos y al Banco Central del Ecuador.



Página 4

DBCE-0339-98

98 05427

Señor Doctor

IVAN AYALA REYES

Gerente General

Banco Central del Ecuador

---

Entrega de fianza personal y solidaria de los principales accionistas --personas naturales-- que estén relacionados directa o indirectamente con la propiedad del Filanbanco, con el objetivo de garantizar el crédito del Instituto Emisor y de los pasivos de la institución.

Muy atentamente,



Luis I. Jácome Hidalgo  
Presidente del Directorio

cc: Directorio BCE, Dirección General Bancaria Quito, Dirección General de Estudios, Gerencia Sucursal Banco Central Guayaquil.  
F T 2 O D. 6/98  
sjs.pmr.



# **Anexo 2**





**FERIAS S.A.**

VALUOS  
FERIAS

Octubre 27 de 1998

Abogado  
**Juan Franco Porras**  
Gerente General de  
**FILANBANCO S.A.**  
Ciudad. -

Estimado señor:

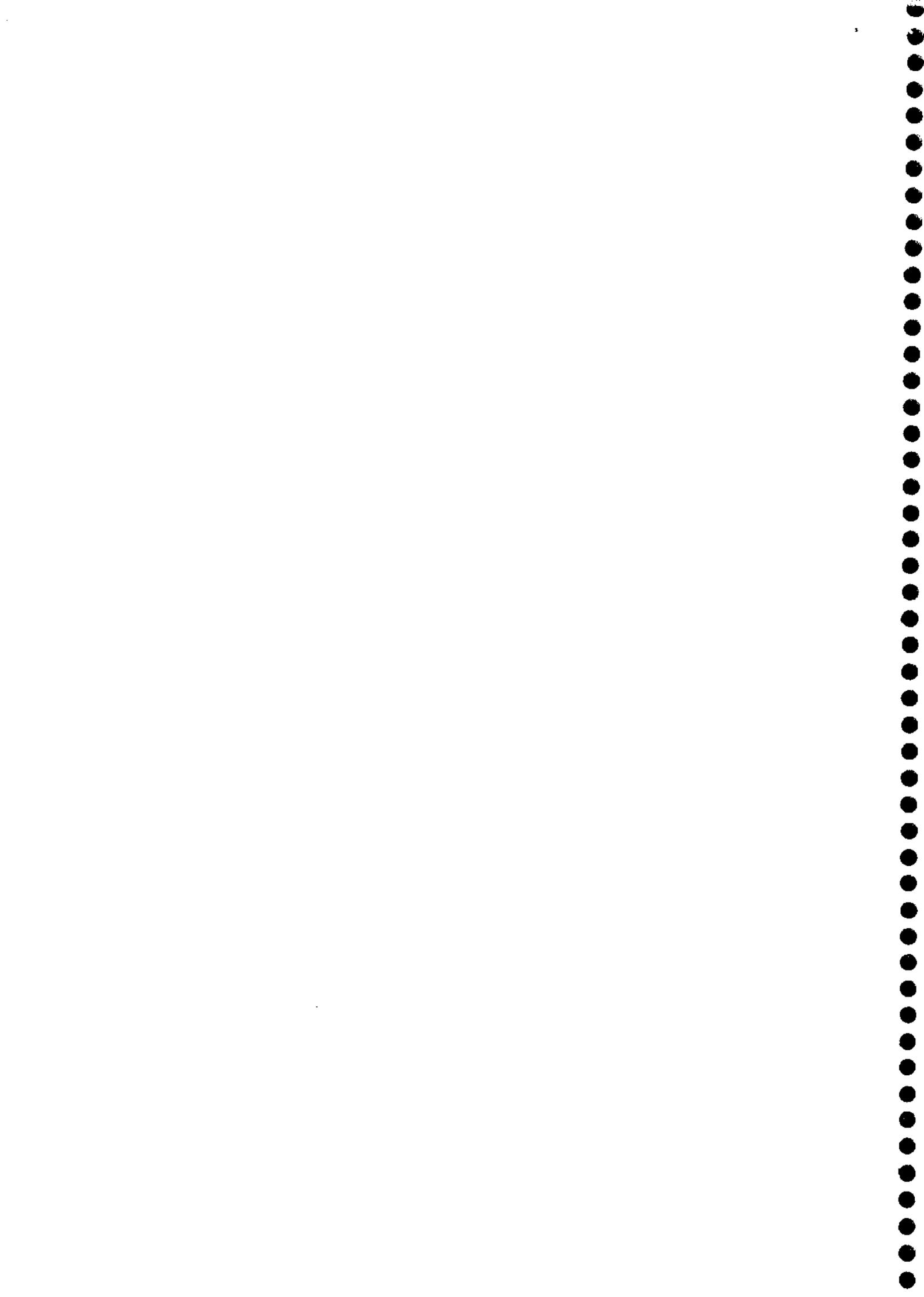
Como alcance a la comunicación fechada octubre 23/98, en la cual autorizamos al Filanbanco a una negociación de entrega de dación en pago al Banco Central del Ecuador, de nuestro predio ferial que se encuentra hipotecado a su institución, en la que manifestaba, que el valor de esta negociación no podía ser menos del avalúo que formaba parte de esa hipoteca, tengo a bien indicarle lo siguiente:

El avalúo fue realizado por ALMACENERA GUAYAQUIL S.A., empresa del Grupo Isaias, en fecha abril del año 1996 y tiene un total de S/.41.580'413.200.00, que convertidos a dólares, en la cotización promedio de S/.3.071.00, de la fecha, dato proporcionado por la empresa auditora DELOITTE & TOUCHE ECUADOR C.LTDA., da un total de **US\$13'539.698.20** (dólares americanos), valor que debe ser el considerado para cualquier negociación de nuestro predio ferial.

Atentamente,

**Miguel Orellana Arenas**  
Presidente Ejecutivo

RECEPCION  
RECIBIDO  
27 OCT. 1998  
FILANBANCO S.A.  
Hoyos - E. Hecce



41 580 413 200

+ 3.071.

INFORME No. Y-69/96

FECHA: ABRIL 29/96

CLIENTE: FERIAS S.A.

Abril 29/96

\$ 13'539.698<sup>20</sup>

**DE AVALUO**

**IFICACIONI**

SOLAR 4  
VALOR DE  
FORMA DE  
DE TRAZADO

1.260

Descripción	VEREDAS Y BORDILLOS.	PARQUEO CERRADO.	PISO ADOQUINADOS CERRAM. (PMP).	
Piso Departamento	840ml.	9.340m <sup>2</sup>	2.020m <sup>2</sup>	
Area de Construcción	16.000	60.000	125.000	
V.U./M2.	100	100	100	
% Construcción	100	100	100	
% Conservac.	100	100	100	
V. Unit. Real/M2	16.000	60.000	125.000	
<b>AVALUO S/.</b>	<b>13'440.000</b>	<b>560'400.000</b>	<b>252'500.000</b>	<b>Sub-Total</b>
				<b>826'340.000</b>

Descripción	5	6	7	8	
Piso Departamento	CERRAM. METAL	MAMPOSTERIA	RECINTO FERIA	METALICA	
Area de Construcción	522m <sup>2</sup>	3.150m <sup>2</sup>	65m <sup>2</sup>	955m <sup>2</sup>	
V.U./M2.	85.000	75.000	210.000	150.000	
% Construcción	100	100	100	100	
% Conservac.	100	100	100	100	
V. Unit. Real/M2	85.000	75.000	210.000	150.000	
<b>AVALUO S/.</b>	<b>44'370.000</b>	<b>236'250.000</b>	<b>13'650.000</b>	<b>143'250.000</b>	<b>Sub-Total</b>
					<b>437'520.000</b>

**Avalúo de Edificaciones S/.** 22.365'711.260

**AVALUO DE OBRAS ADICIONALES**

Descripción	Medida	V/Unit.	% Cons.	V./U. Real	
VIENEN.					
PUERTAS METALICAS.					
AUDITORIUM	71.00m <sup>2</sup>	130.000	100	130.000	11.041'719.300
OFICINAS.	330m <sup>2</sup>	780.000	100	780.000	9'230.000
TORRES.	490m <sup>2</sup>	720.000	100	720.000	257'400.000
	168m <sup>2</sup>	255.000	100	255.000	352'800.000
					142'840.000

**Avalúo de O. Adicionales S/.** 11.703'989.300

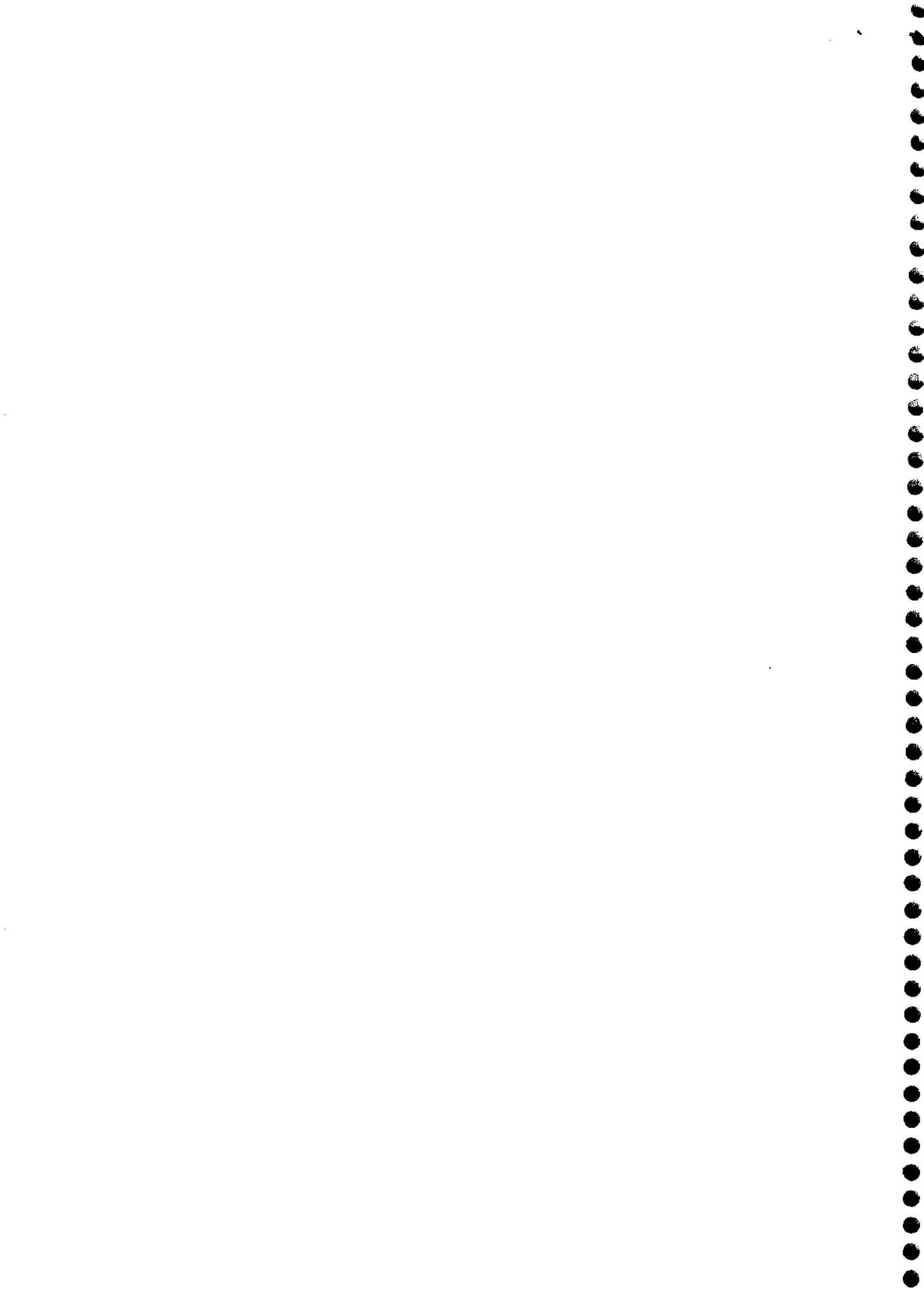
**LINDEROS Y AV. DE SOLAR** SOLAR #:

N: AREA RECTANGULO : 306.570,75x20.000 6.131'415.000

S: AREA TRIANGULO : 49.260,63x28.000 1.379'297.640

Area Total (En sitio)	M <sup>2</sup>	
Area según Escrituras	M <sup>2</sup>	
Alícuota: %	M <sup>2</sup>	
V. Unit./M <sup>2</sup>	S/.	
<b>Avalúo de Solar</b>	<b>S/.</b>	<b>7.510'712.640</b>

SUMA DE AVALUOS	
Avalúo Solar	7.510'712.640
Avalúo Edificaciones	22.365'711.260
Avalúo O. Adic.	11.703'989.300
<b>Avalúo Total S/.</b>	<b>41'580'413.200</b>





# **Anexo 3**



# AVALUO

## INSTALACIONES DE FERIA INTERNACIONAL

ELOY ALFARO, DURAN

COMPAÑÍA FERIAS S.A.

Noviembre 4 de 1998

Guayaquil, Ecuador

---

ING. ENRIQUE PITA GARCIA  
Córdova #604 y Mendiburo  
Edificio TENECO  
Teléfono: 561178  
Guayaquil - Ecuador



## CONTENIDO

1. INFORMACION BASICA
2. TITULACION
3. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL SECTOR
4. DESCRIPCIÓN DE LA PROPIEDAD
5. AVALUO



---

**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**  
Córdova #604 y Mendiburo  
Edificio TENECO  
Teléfono: 561178  
Guayaquil - Ecuador



**1. INFORMACION BASICA**

**1.1 TIPO DE INMUEBLE**

Terreno, edificaciones y obras civiles en que funciona la Feria Internacional.

**1.2 TIPO DE AVALUO**

Comercial

**1.3 DIRECCION**

Cantón Eloy Alfaro (Durán).

**1.4 SECTOR CATASTRAL**

El sector catastral donde se encuentra ubicado este inmueble corresponde a la Parroquia Eloy Alfaro (Durán), actual Cantón del mismo nombre, Provincia del Guayas.

**2. TITULACION**

**2.1 PROPIETARIO**

El actual propietario es la COMPAÑIA FERIAS S.A.

**3. CARACTERISTICAS GENERALES DEL SECTOR**

**3.1 ACTIVIDADES PRINCIPALES DEL SECTOR**

La zona en que esta propiedad está ubicada se trata de un sector con una vocación indefinida, ya que puede servir para el desarrollo de programas habitacionales y para el funcionamiento de industrias.

A la fecha encontramos instaladas en el área industrias de plásticos, prefabricados de elementos de hormigón, etc.

**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



### 3.2 VIAS DE ACCESO

Las principales vías de acceso a esta propiedad son la vía Durán-Babahoyo y la calle que conduce desde el centro de la población hasta la Ciudadela Abel Guilbert.

### 3.3 INFRAESTRUCTURA URBANA

El sector se encuentra servido por una infraestructura vial en muy buenas condiciones y cuenta con acceso a servicios de energía eléctrica y de agua potable.

### 3.4 ACTIVIDAD EDIFICADORA

En el sector no existe actividad edificadora alguna en la actualidad.

### 3.6 AFECTACIONES VIALES

No hay afectación vial alguna para esta propiedad.

## 4. DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

### 4.1 CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO:

El terreno está compuesto por dos sectores, en los que se ubican el Recinto Ferial, con 306.570,75 m<sup>2</sup>, y el área de parqueo exterior, con 49.260,63 m<sup>2</sup>, de conformidad con los planos proporcionados por los propietarios y cuyos linderos se han verificado en sitio.

### 4.2 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y OBRAS CIVILES:

1.- Galpones de exhibición y bodegas:

Conjunto de galpones o naves tipo industriales, que funcionan como pabellones de exhibición y/o bodegas, que en conjunto tienen una superficie de implantación de 30.720,00 m<sup>2</sup>.

Se encuentran en muy buenas condiciones de mantenimiento, siendo sus especificaciones técnicas generales las siguientes: estructuras livianas de cerchas de varillas de hierro o de perfiles metálicos; cubiertas de Eternit o Steelpanel, sobre estructura de cerchas de varillas, curvas, o de correas metálicas; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas; pisos de hormigón simple, alisado, o de carpeta asfáltica, etc.

ING. ENRIQUE PITA GARCIA

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



**2.- Baterías higiénicas:**

Conjunto de construcciones en las que se disponen baterías de baños, ubicadas estratégicamente en el recinto ferial, con una superficie total de implantación de 1.016,00 m<sup>2</sup> y las siguientes especificaciones técnicas: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas, con recubrimiento de zócalos de cerámica en baños; piezas blancas; pisos de hormigón alisado; tumbado de yeso; etc.

**3.- Edificación de restaurante:**

Edificación de 531,00 m<sup>2</sup> de superficie, destinada al funcionamiento de un restaurante, de una planta, en muy buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento, cuyas principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas; sobrepiso de cerámica; instalaciones empotradas; etc.

**4.- Glorieta:**

Construcción abierta, de forma octogonal, con estructura de perfiles metálicos, cubierta de planchas de fibrolit, piso de grano lavado.

**5.- Galpón para tren antiguo:**

Nave compuesta de dos cuerpos, a dos aguas, en la que se exhibe un tren antiguo, cuyas especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; cubierta de zinc; piso de tablonos de madera, sobre estructura apoyada en elementos de hormigón armado; etc.

**6.- Locales para artesanías:**

Conjunto de locales con una superficie total de 665,00 m<sup>2</sup>, cuyas especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; cubiertas de steelpanel o Eternit; pisos de hormigón simple; puertas exteriores de malla, corredizas; etc.

**7.- Locales comerciales:**

Conjunto de locales en los que funcionan salones de comidas y bebidas y pequeños negocios, con una superficie total de 440,00 m<sup>2</sup> y con especificaciones técnicas similares a las de los locales para artesanías.



---

**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



**8.- Pabellones especiales:**

- a.- Universo: construcción de 65,00 m<sup>2</sup>, de gran altura, en excelentes condiciones de mantenimiento y funcionamiento, cuyas principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; paredes exteriores simulando elementos estructurales decorativos; mamparas exteriores de aluminio y vidrio; tumbado de planchas Armstrong; piso de vinil; instalaciones empotradas; etc.
- b.- Univisa: edificación de 48,00 m<sup>2</sup>, cuya estructura es de perfiles metálicos; cubierta de Steelpanel; paredes exteriores de planchas de fibrolit, pintadas; mampara de ingreso de vidrio laminado; tumbado de planchas de fibrolit; piso de vinil; etc.
- c.- Ecuacolor: construcción de 37,20 m<sup>2</sup> de superficie, de estructura de perfiles metálicos, cubierta de steelpanel, cerramiento exterior con puertas metálicas, enrollables; etc.
- d.- Dinners: Edificación de 40,00 m<sup>2</sup> de implantación, cuyas paredes perimetrales y cubierta es de hormigón reforzado; piso de cerámica, etc.
- e.- Faro: Edificación en forma circular en su planta baja que remata en un faro de gran altura, con 80,00 m<sup>2</sup> de implantación inferior, cuyas principales especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; mamparas exteriores en planta baja de vidrio laminado; piso de cerámica y de alfombra; etc.

**9.- Auditorium:**

Construcción de dos niveles, en cuya planta baja se ubica el ingreso principal al recinto ferial y en la planta alta se dispone un auditorium. Su área de implantación es de 330,00 m<sup>2</sup> y sus principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; piso de cerámica; mamparas exteriores de aluminio y vidrio; tumbado de planchas Armstrong; aire acondicionado central; etc.

**10.- Oficinas de administración:**

Edificación de 490,00 m<sup>2</sup> en la que funcionan las oficinas principales de administración y que se conectan directamente con el área de boleterías. Sus principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; sobrepiso de alfombra; paredes de mampostería, enlucidas y pintadas al caucho; instalaciones empotradas; aire acondicionado central; etc.

---

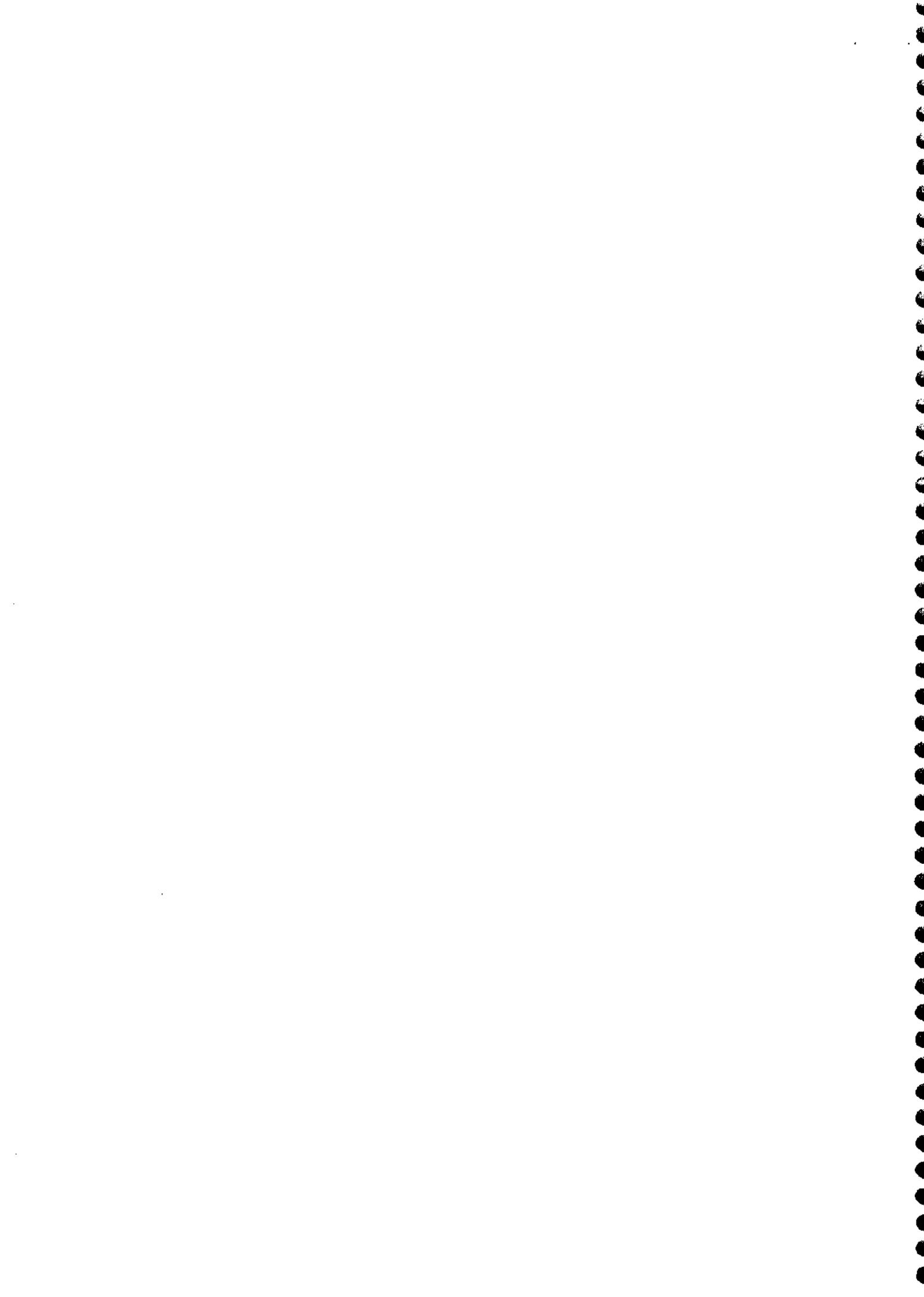
**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



## 11.- Teatro:

- a.- Área de restaurantes: construcciones dispuestas en la planta baja de la estructura de las graderías, con 378,00 m<sup>2</sup> de desarrollo.
- b.- Camerino: Edificación dispuesta bajo el escenario, de excelentes acabados, tales como cerámica en piso; aire acondicionado central; paredes enlucidas y pintadas al caucho; tumbado Armstrong; etc.
- c.- Escenario: Estructura especial, desarrollada en una superficie de 975,00 m<sup>2</sup>, en voladizo, de perfiles metálicos, pesada.
- d.- Graderías: Estructuras metálicas desarrolladas en una superficie de 3.600,00 m<sup>2</sup>, con la capacidad de carga propia para este tipo de instalaciones y de gran altura.
- e.- Patio de llegada: 1.700,00 m<sup>2</sup> de patio destinado a la llegada de artistas e invitados especiales, con carpeta asfáltica de 2" sobre base granular.
- f.- Cerramiento de mampostería: con 455,00 m<sup>2</sup> de desarrollo, cuya estructura es de hormigón armado y las paredes de bloques de hormigón.

## 12.- Obras civiles especiales:

- a.- Excavación de material vegetal, desalojo y relleno con material pétreo, debidamente compactado, en un volumen aproximado de 352.000,00 m<sup>3</sup>.
- b.- Muro de contención sobre el lindero de la propiedad con un estero que se conecta con el Río Guayas. Este se ha construido con material pétreo en un volumen de 13.744,00 m<sup>3</sup>.
- c.- Cisterna de agua, en número de 2, con un volumen total de 200,00 m<sup>3</sup>.
- d.- Cisterna de drenaje, en número de 2, con un volumen de 220,00 m<sup>3</sup>.
- e.- Cerramiento exterior a la propiedad, construido con estructura de hormigón y pared de bloques, desarrollado en una superficie de 4.900,00 m<sup>2</sup>.
- f.- Vía asfaltada perimetral al recinto ferial, con carpeta asfáltica, de 2", y base granular.
- g.- Veredas y bordillos de hormigón simple, desarrollados en una longitud de 1.565,00 m.
- h.- Pavimento en la explanada del ingreso principal del recinto, de características similares a la de la vía perimetral.
- i.- Contrapiso asfáltico en la zona denominada Carpa Cervecera, de 375,00 m<sup>2</sup> de superficie.



---

**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



- j.- Calles interiores asfaltadas, de características similares a la vía perimetral del recinto, con un desarrollo total de 17.275,00 m<sup>2</sup>.
- k.- Graderías metálicas en antigua zona de Aventura Espacial, desarrolladas en una superficie de 3.600,00 m<sup>2</sup>.
- l.- Veredas y bordillos exteriores a los pabellones, en una superficie de 1.120,00 m<sup>2</sup>.
- m.- Pavimento de hormigón simple en área de comedores o degustación, con una superficie de 524,00 m<sup>2</sup>.
- n.- Cerramiento externo del recinto ferial, de estructura de hormigón y pared de mampostería.
- ñ.- Cerramiento con elementos metálicos, desarrollado en una superficie de 522,00 m<sup>2</sup>.
- o.- Veredas y bordillos del parterre central, con 840,00 m de desarrollo.
- p.- Cerramiento de mampostería, con estructura de hormigón, en parqueo cerrado.
- q.- Sistema de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión y de desalojo de aguas servidas y aguas lluvias y de distribución de agua potable, en todo la superficie de la propiedad, que se puede asimilar a una infraestructura para una ciudadela tipo económica, ya que en cualquier sitio del recinto ferial hay disponibilidad de estos servicios.

## 5.- AVALUOS

### TERRENO:

Recinto Ferial:	306.570,75 m <sup>2</sup>	x US\$ 9,00 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 2'759.136,75
Área de parqueo:	49.260,63 m <sup>2</sup>	x US\$ 11,00 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 541.866,93
		<b>TOTAL</b>	<b>= US\$ 3'301.003,68</b>

### EDIFICACIONES Y OBRAS CIVILES:

1.- Galpones y bodegas:	30.720,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 81,40 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 2'491.392,00
2.- Baterías Higiénicas:	1.016,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 137,70 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 139.903,20
3.- Restaurante:	531,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 259,60 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 134.661,60
4.- Glorieta:	95,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 40,60 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 3.857,00
5.- Galpón de tren:	517,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 75,40 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 38.981,80
6.- Locales de artesanías:	665,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 87,00 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 57.855,00
7.- Locales comerciales:	440,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 87,00 c/m <sup>2</sup>	= US\$ 38.280,00

**ING. ENRIQUE PITA GARCIA**

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador



8.- Pabellones especiales:				
a.- Universo:	65,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 218,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	20.722,00
b.- Univisa:	48,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 231,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	11.126,40
c.- Ecuacolor:	37,20 m <sup>2</sup>	x US\$ 239,10 c/m <sup>2</sup>	= US\$	8.894,52
d.- Diners:	40,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 304,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	12.172,00
e.- Faro:	80,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 362,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	28.984,00
9.- Auditorium:	330,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 231,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	76.494,00
10.- Administración:	490,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 347,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	170.422,00
11.- Teatro:				
a.- Restaurantes:	378,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 60,90 c/m <sup>2</sup>	= US\$	23.020,20
b.- Camerinos:	975,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 220,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	214.792,50
c.- Escenario:	975,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 347,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	339.105,00
d.- Graderías:	3.600,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 239,10 c/m <sup>2</sup>	= US\$	860.760,00
e.- Patio de llegada:	1.700,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 6,50 c/m <sup>2</sup>	= US\$	11.050,00
f.- Cerramiento:	455,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	5.596,50
12.- Obras civiles especiales:				
a.- Rellenos:	352.000,00 m <sup>3</sup>	x US\$ 6,00 c/m <sup>3</sup>	= US\$	2.112.000,00
b.- Muro:	13.744,00 m <sup>3</sup>	x US\$ 2,90 c/m <sup>3</sup>	= US\$	39.857,60
c.- Cisterna:	200,00 m <sup>3</sup>	x US\$ 144,90 c/m <sup>3</sup>	= US\$	28.980,00
d.- Cisterna:	220,00 m <sup>3</sup>	x US\$ 144,90 c/m <sup>3</sup>	= US\$	31.878,00
e.- Cerramiento exterior:	4.900,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	60.270,00
f.- Vía asfaltada perimetral:	19.330,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 13,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	266.754,00
g.- Veredas y bordillos:	1.565,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 20,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	31.769,50
h.- Pavimento de explanada:	5.200,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 13,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	71.760,00
i.- Contrapiso asfáltico:	375,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 9,40 c/m <sup>2</sup>	= US\$	3.525,00
j.- Calles interiores asfaltadas:	17.275,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 13,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	238.395,00
k.- Graderías de Aventura Espacial:	3.600,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	44.280,00
l.- Veredas y bordillos exteriores a pabellones:	1.120,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 13,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	14.896,00
m.- Pavimento:	524,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	6.445,20
n.- Cerramiento externo del Recinto Ferial:	3.150,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	38.745,00
ñ.- Cerramiento metálico:	522,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 18,80 c/m <sup>2</sup>	= US\$	9.813,60
o.- Veredas y bordillos del parterre central:	840,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 4,60 c/m <sup>2</sup>	= US\$	3.864,00
p.- Cerramiento del parqueo privado:	2.020,00 m <sup>2</sup>	x US\$ 12,30 c/m <sup>2</sup>	= US\$	24.846,00

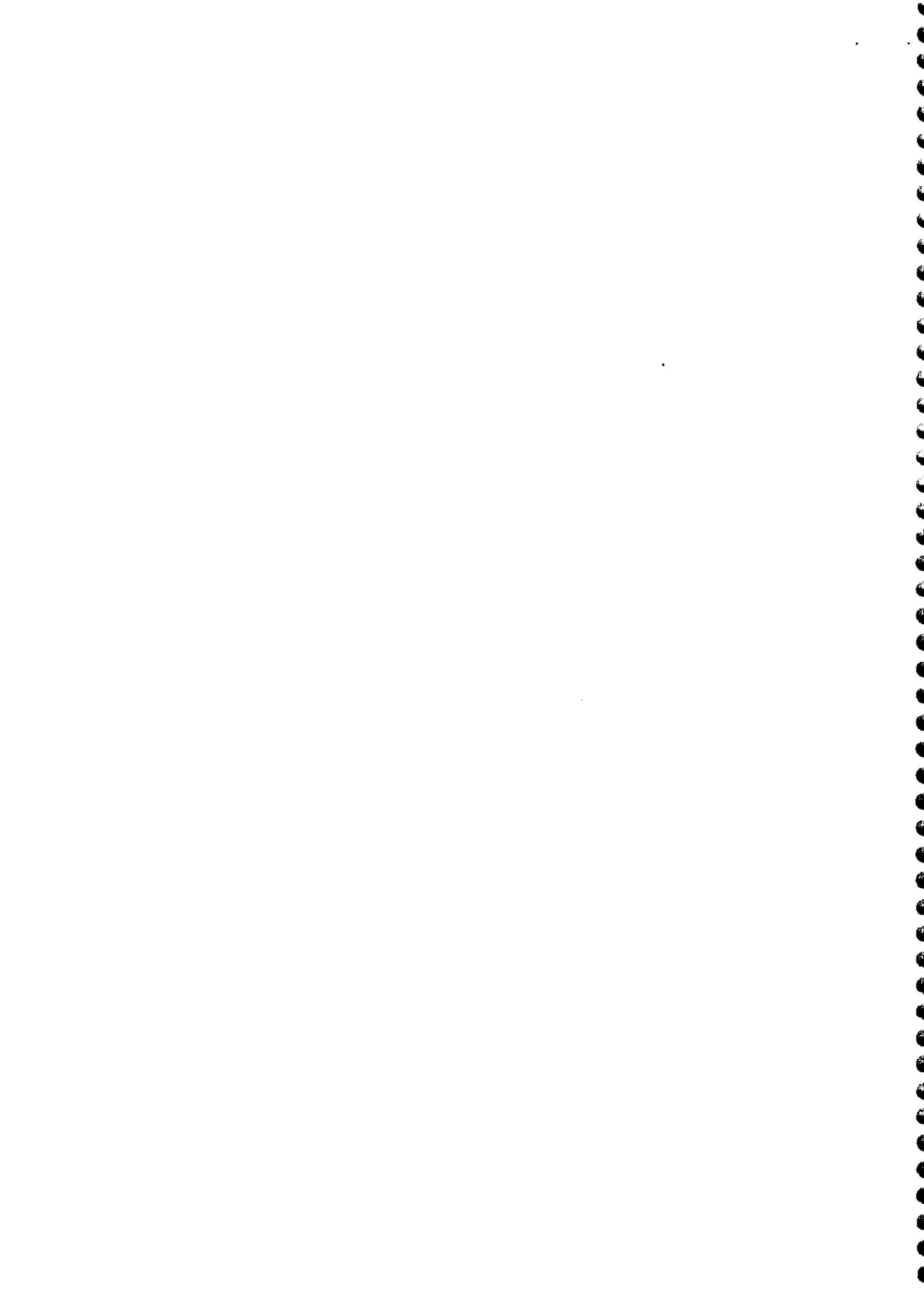
ING. ENRIQUE PITA GARCIA

Córdova #604 y Mendiburo

Edificio TENECO

Teléfono: 561178

Guayaquil - Ecuador

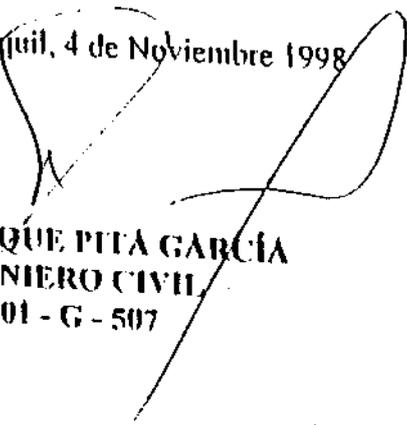


q.- Infraestructura: 306.570,75 m<sup>2</sup> x US\$ 6,10 c/m<sup>2</sup> = US\$ 1'870.081,57  
**TOTAL = US\$ 9'586.230,19**

AVALUO TOTAL: TERRENOS: US\$ 3'301.003,68  
OBRAS CIVILES: US\$ 9'586.230,19  
**TOTAL: US\$ 12'887.233,87**

\*Tipo de cambio vigente: S/. 6.900,00 c/dólar.

Guayaquil, 4 de Noviembre 1998

  
**ENRIQUE PITA GARCÍA**  
INGENIERO CIVIL  
R.P. #01 - G - 507



**ING. ENRIQUE PITA GARCÍA**  
Córdova #604 y Mendive...



# **Anexo 4**





Quito, 22 de julio de 1999  
DBCE-1244-99 99 00254

Señor doctor  
**IVÁN AYALA REYES**  
Gerente General  
Banco Central del Ecuador  
Ciudad

Señor Gerente General:

Hago referencia a los oficios de 17 de junio y 19 de julio de 1999 a través de los cuales el Gerente General de Filanbanco S.A., solicita lo siguiente:

- a) Se considere una propuesta de pago para cancelar las obligaciones crediticias que mantiene con el Banco Central del Ecuador, con cargo al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado; y,
- b) Se le otorgue un crédito al amparo del artículo 24 del cuerpo legal antes citado, para cancelar el saldo del préstamo del artículo 26 ibidem hasta tanto se pueda instrumentar la propuesta de pago.

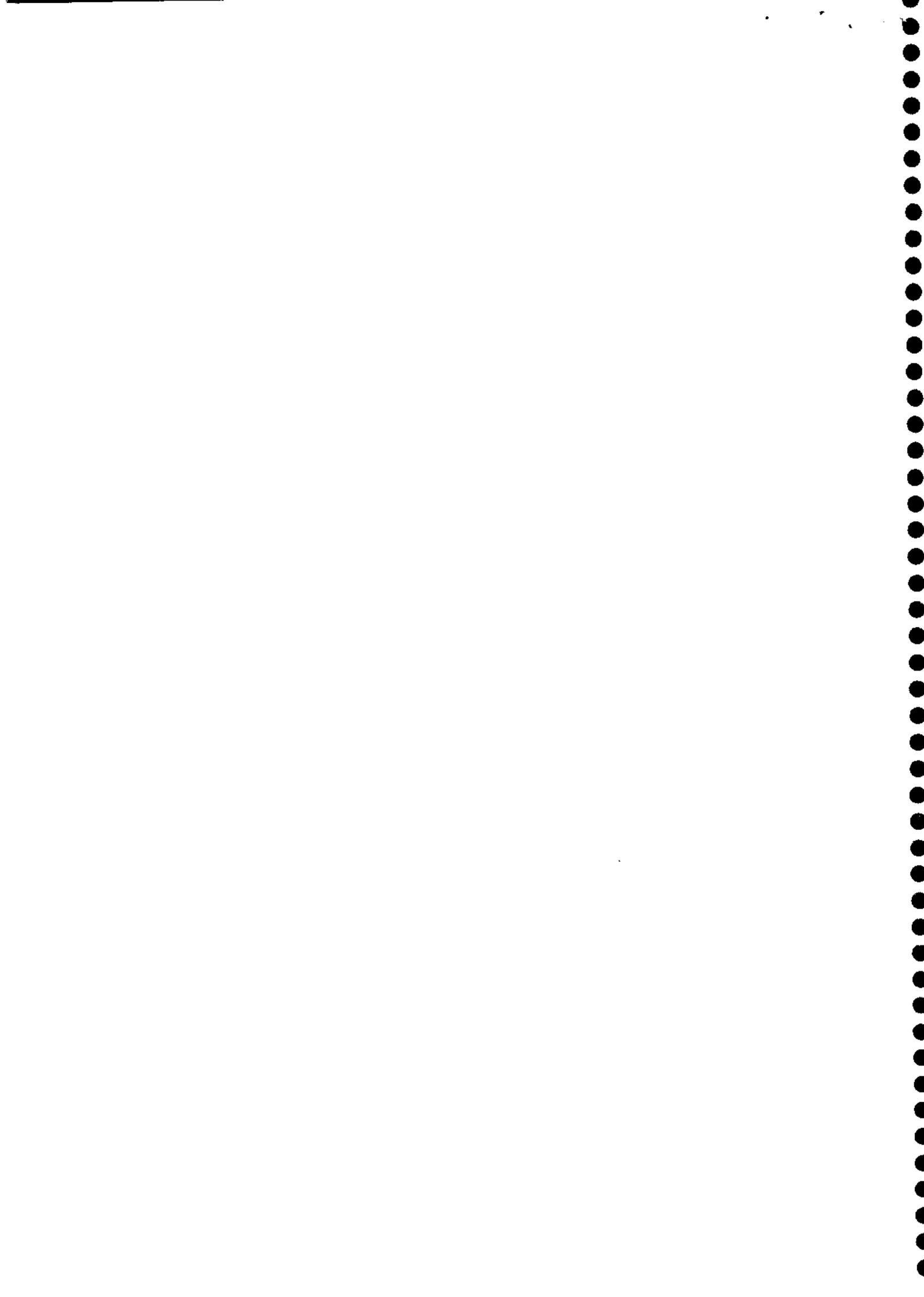
El Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión celebrada el 21 de julio de 1999, luego de analizar las peticiones, resolvió:

- i) Autorizar al Banco Central del Ecuador para que otorgue a Filanbanco S.A. un préstamo al amparo del artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, bajo las siguientes condiciones financieras:

**MONTO:**

Hasta por el monto que requiere para cancelar el valor que adeuda al Banco Central del Ecuador por concepto del préstamo otorgado bajo el artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, capital e intereses.

.....



Página dos  
DBCE-1244-99  
Señor doctor  
IVAN AYALA REYES  
Gerente General  
Banco Central del Ecuador

09 07 99

**PLAZO:** Hasta 60 días.

**TASA DE INTERÉS:** Será 1.1 la tasa activa referencial del Banco Central del Ecuador o la interbancaria del día hábil anterior, la que sea mayor, a la fecha de desembolso de los recursos.

**GARANTÍA:** La obligación se garantiza por los fideicomisos mercantiles inmobiliarios y de cartera, constituidos a favor del Instituto Emisor. La cobertura real del patrimonio autónomo no podrá ser inferior al 140% del valor de la operación.

ii) La solicitud de dación en pago será considerada por este Directorio, luego que el grupo de técnicos que se halla estudiando el resultado de las auditorías internacionales, analice la propuesta de capitalización de corto plazo y el plan de fortalecimiento que las entidades financieras deben presentar a la Agencia de Garantía de Depósitos dentro del Programa de Fortalecimiento del Sistema Financiero.

Muy atentamente,

  
Pablo Better  
Presidente del Directorio  
Banco Central del Ecuador

cc: Directorio BCE., Dirección General Bancaria Quito, Gerencia Sucursal Guayaquil  
CR-4 O.D. 27/99  
SJS/MJV





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Secretaría General

ATT: - SUBPROCESO DE CREDITO  
**CR-4**

**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**

SUBPROCESO DE CREDITO SECRETARIA

**APROBADO**  
JCT  
GERENTE GENERAL

INFORME  
DGB-435-99

PARA : Gerencia General

DE : Dirección General Bancaria  
Dirección de Crédito  
Dirección de Riesgos Financieros

ASUNTO : Propuesta de pago del Banco Filanbanco S.A., a fin de cancelar el préstamo que mantiene en el Banco Central del Ecuador con cargo al Artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado.

FECHA : 16 de julio de 1999

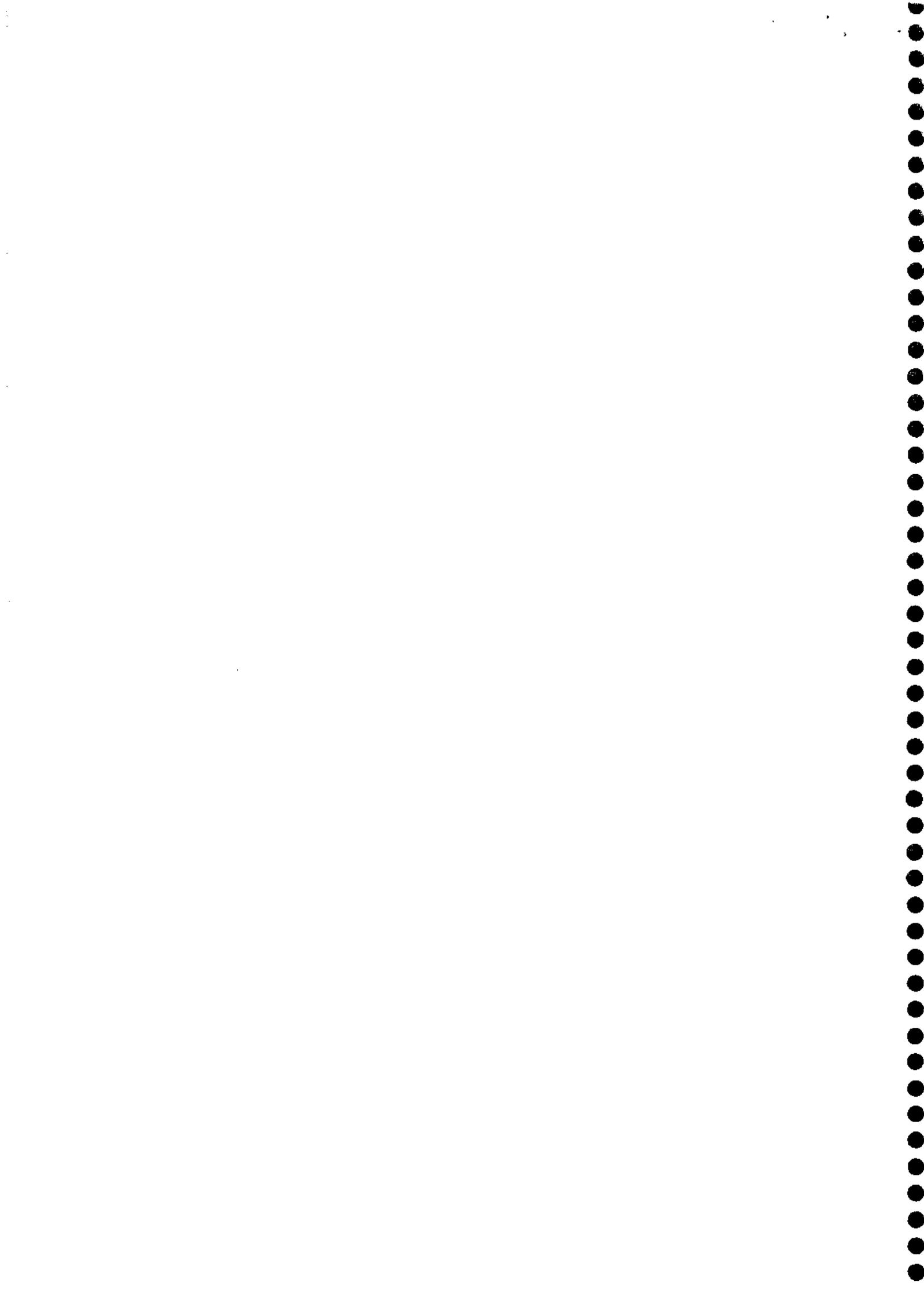
99 JUL 16 PZ:04  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

**I. ANTECEDENTES**

1. De conformidad con el Contrato de Operaciones de Tesorería suscrito entre el Filanbanco S.A. y el Banco Central del Ecuador, así como a lo determinado en la Codificación de Regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador, del 14 al 29 de septiembre de 1998, Filanbanco S.A. accedió de manera continua a las Operaciones de Tesorería (Segmento A y B) del Instituto Emisor.
2. Mediante oficio s/n de septiembre 18 de 1998, dirigido a la Gerencia General del Banco Central, el Vicepresidente de la Sucursal Filanbanco S.A. Guayaquil, solicita que al amparo de lo estipulado en el inciso Tercero del Artículo 5 del Capítulo I (Operaciones de Tesorería), Título III (Operaciones de Crédito del Banco Central), del Libro I de la Codificación de Regulaciones de la Junta Monetaria, se autorice una operación de crédito con cargo al Cupo Remanente del artículo 24 de la LRMyBE.
3. El Directorio del Banco Central del Ecuador con Resolución DBCE-0463-98 de 14 de octubre de 1998, en base del informe DGBQ-729-98 de la Dirección General Bancaria, autoriza al Instituto Emisor para que conceda a Filanbanco S.A. el crédito contemplado en el artículo 24 de la LRMyBE, bajo las condiciones financieras constantes en el oficio DBCE-0339-98 del 29 de los citados mes y año. Anexo # 1.

Adicionalmente, el Directorio del Banco Central mediante Resolución DBCE-0563-98 del 23 de octubre de 1998, autorizó al Instituto Emisor, para que Filanbanco traspase los recursos del segmento A que sirven para el cómputo del encaje y que se encontraban depositados en una cuenta inmovilizada, a operaciones con cargo al segmento B de las Operaciones de Tesorería.

4. La Superintendencia de Bancos mediante oficio No. SB-INBGF-98-0557 de 23 de octubre de 1998, remite el informe elaborado por dicha Entidad sobre la situación financiera de Filanbanco S.A., señalando que se establece el paulatino deterioro de la situación financiera del citado Banco en los últimos meses, por lo que manifiesta que de conformidad a lo





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

establecido en el artículo 31 de la LRMyBE, el Directorio del Banco Central deberá exigir a esa institución que se acoja a un Programa de Estabilización. Finalmente expresa que, si se sujeta al mencionado Programa podrá acceder al crédito contemplado en el artículo 26 ibídem.

Sobre el particular el Directorio del Banco Central del Ecuador mediante Resolución DBCE, 602-98 del 28 de octubre de 1998, luego de considerar dicho informe así como la solicitud, presentada por Filanbanco S.A., para la concesión de la facilidad crediticia prevista en el artículo 26 de la LRMyBE, acordó:

- a) *Autorizar al Banco Central del Ecuador para que reciba bienes inmuebles que no formen parte de los activos de Filanbanco S.A. ni de su grupo financiero en pago al crédito otorgado al amparo del artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado.*
- b) *En uso de las atribuciones que le confiere el artículo 31 de la Ley de Régimen Monetario Banco del Estado, exigir al Banco Filanbanco S.A. se someta al Programa de Estabilización contenido en la Resolución No. DBCE-013-F expedida sobre la base del informe de la Superintendencia de Bancos y del informe No. DGB-777-98 de la Dirección General Bancaria; y,*
- c) *Autorizar al Banco Central del Ecuador para que otorgue a Filanbanco S.A. un crédito en aplicación al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, bajo las siguientes condiciones financieras:*

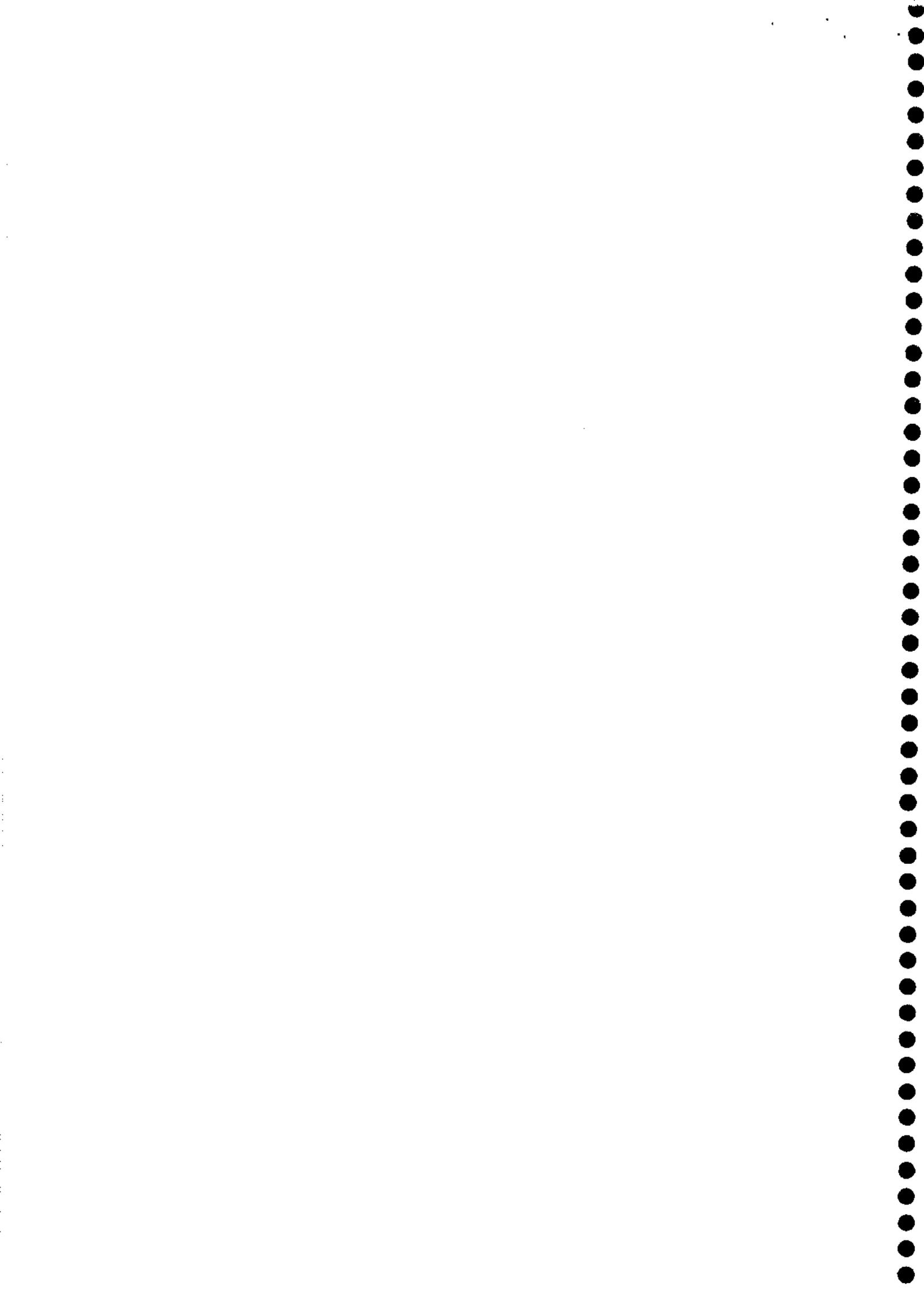
**MONTO:** *Hasta el 100% del Patrimonio Técnico del Grupo Financiero*

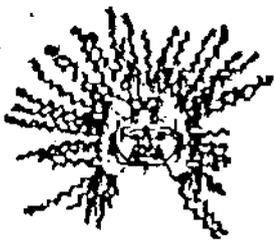
**PLAZO:** *Hasta 180 días, renovables por la mitad del plazo original y hasta por una vez.*

**TASA DE INTERES:** *80% de la tasa básica del Banco Central del Ecuador, vigente cada semana mientras se mantenga la obligación.*

La entrega de los recursos se realizará mediante desembolsos parciales de acuerdo a los requerimientos que se presenten

5. El Directorio del Banco Central del Ecuador, el 28 de octubre de 1998, mediante Resolución DBCE-013-F, exigió que Filanbanco S.A. se acoja a un Programa de Estabilización (Anexo # 2). En base del informe DGB-Q-805-98 del 12 de noviembre de 1998, la Autoridad Monetaria con Resolución DBCE-016-F, modificó hasta el 21 de noviembre el numeral 4 del artículo único de la Resolución DBCE-013-F.
6. Mediante Resolución DBCE-0780-98 del 23 de noviembre de 1998, en base al informe DBG-834-98 de la misma fecha de la Dirección General Bancaria, el Directorio del Banco Central resolvió notificar al Superintendente de Bancos que Filanbanco S.A. había





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

incumplido algunos puntos del Programa de Estabilización sometido de acuerdo a lo establecido en el artículo 31 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado.

Por otra parte la Autoridad Monetaria, considerando las dificultades de liquidez que enfrenta la citada entidad bancaria y tomando en consideración su tamaño dentro del sistema financiero; y, en razón de que en los próximos días se aprobaría la Ley de Reforma Tributaria y Financiera; instrumento legal que contiene una serie de soluciones para los problemas de las entidades del sistema financiero con el propósito de asegurar que los recursos de los depositantes sean administrados y canalizado al sector productivo con la mayor eficiencia, entre otras decidió:

a) Autorizar a Filanbanco S.A. para que los recursos originados en préstamos otorgados por el Instituto Emisor, que son computados como encaje y que se encuentran en una cuenta inmovilizada, sean acreditados a la cuenta corriente, a fin de atender necesidades de liquidez.

b) Prorrogar el plazo de vencimiento del crédito concedido al Filanbanco S.A. con cargo al artículo 24 de la LRM y BE, hasta el lunes 7 de diciembre de 1998, y

c) Ampliar el monto de crédito aprobado con cargo al artículo 26 de la LRM y BE, hasta un total equivalente al 180% del Patrimonio Técnico del Grupo Financiero, en las siguientes condiciones financieras:

**MONTO:** Hasta el 180% del Patrimonio Técnico del Grupo Financiero, sobre la base del último reporte mensual proporcionado por la Superintendencia de Bancos.

**PLAZO:** Hasta 180 días, contados desde el primer día de operación bajo el crédito aprobado al amparo del artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario Banco del Estado. El Instituto Emisor podrá aceptar prepagos de esta operación.

**TASA DE INTERES:** 80% de la tasa básica del Banco Central del Ecuador, vigente cada semana mientras se mantenga la obligación.

Posteriormente, con oficio DBCE-0891-98 del 10 de diciembre de 1998, la Prosecretaria del Directorio del Banco Central, notificó que el plazo de prórroga autorizado, respecto del crédito del artículo 24 de la Ley Monetaria, fue hasta el 27 de diciembre de 1998, de acuerdo con las actas de reunión de Directorio pertinentes.

7. La Junta Bancaria mediante Resolución No. JB-98-085 del 2 de diciembre de 1998, entre otros, resolvió:

"ARTICULO 1.- SOMETER a Filanbanco S.A., de conformidad con lo dispuesto en artículo 23 de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica, en el Área





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

*Tributario - Financiera, a un Programa de Reestructuración, a solicitud de parte y por hallarse incurso dicha entidad financiera en las disposiciones constantes en los artículos 146 de la Ley General de Instituciones del Sistema Financiero y 31 de la Ley de Régimen Monetario Banco del Estado.*

*ARTICULO 2.- APROBAR el Programa de Reestructuración para el fortalecimiento de Filanbanco S.A., elaborado por la Superintendencia de Bancos.*

*"ARTICULO 6.- COMUNICAR al Directorio de la AGD, para que proceda a solicitar al Ministerio de Finanzas y Crédito Público, la emisión de Bonos del Estado, en el monto requerido para la reposición del patrimonio y pago de obligaciones con el Banco Central del Ecuador, en los plazos, tasas de interés y más condiciones que serán establecidos por la AGD, de conformidad con la Ley y el Programa de Reestructuración."*

8. El 28 de diciembre de 1999, Filanbanco S.A. solicita al Banco Central del Ecuador cancelar la deuda del artículo 24 de la LRMyBE mediante la utilización del Bono del Gobierno a favor de la AGD. Mediante Resolución DBCE-1000-98 del 28 de diciembre de 1998, el Directorio del Banco Central autoriza al Instituto Emisor para que reciba en dación en pago los mencionado bonos, al 100% de su valor nominal, y que el saldo sea acreditado como abono al crédito especial que se le concediera a Filanbanco S.A. con cargo al artículo 26 de la LRByBE.
9. La Gerencia General del Banco Central, en base de la Resolución DBCE-602-98 del 28 de octubre de 1998 y del informe AL-DEB-265-I del 14 de abril de 1999, emitido por la Asesoría Legal del Banco Central del Ecuador que expresa que no existe óbice legal para ampliar el plazo de vencimiento de los créditos otorgados al amparo del artículo 26 de la LRMyBE, para lo cual hace expresa referencia a la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Reordenamiento en Materia Económica en el Área Tributario-Financiera, autorizó la prórroga del crédito por la mitad del plazo original y por una sola vez, esto es hasta el 25 de julio de 1999. Las demás condiciones financieras originalmente acordadas por el Directorio del Banco Central se deberán mantener inalterables.
10. El Gerente General de Filanbanco S.A. mediante oficio s/n del 17 de junio de 1999, formula una propuesta de pago para cancelar las obligaciones crediticias que mantiene con el Banco Central, con cargo al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado. Por su parte, con el mismo propósito, el Gerente Nacional Administrativo de dicha entidad, con oficio ADM-046-99 del 18 de junio de 1999, solicita se reciba en dación pago tres vehículos de propiedad del Filanbanco S.A.
11. El Gerente General de Filanbanco S.A. con oficio 99-062-GG del 28 de junio de 1999, comunica al Banco Central del Ecuador, que con los bonos de la AGD, que respaldan las operaciones de reporto por 31.882.590 dólares, dicha entidad realizará un abono a las obligaciones crediticias con cargo al artículo 26 de la Ley Monetaria, que mantiene con el Instituto Emisor.





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

### II. CONSIDERACIONES

1. El patrimonio técnico constituido del Grupo Financiero Filanbanco S.A. al 30 de abril de 1999, vigente a la fecha de la renovación de la operación crediticia, ascendía a S/ 1.034.000 millones de sucres.
2. A la fecha de vencimiento del crédito (25 de julio de 1999) las obligaciones que registraría Filanbanco S.A. en el Banco Central, con cargo al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, serían las siguientes:

- Datos en millones de sucres -

CONCEPTO	VALOR
CAPITAL :	714.065
INTERESES :	23.515 (*)
TOTAL :	737.580

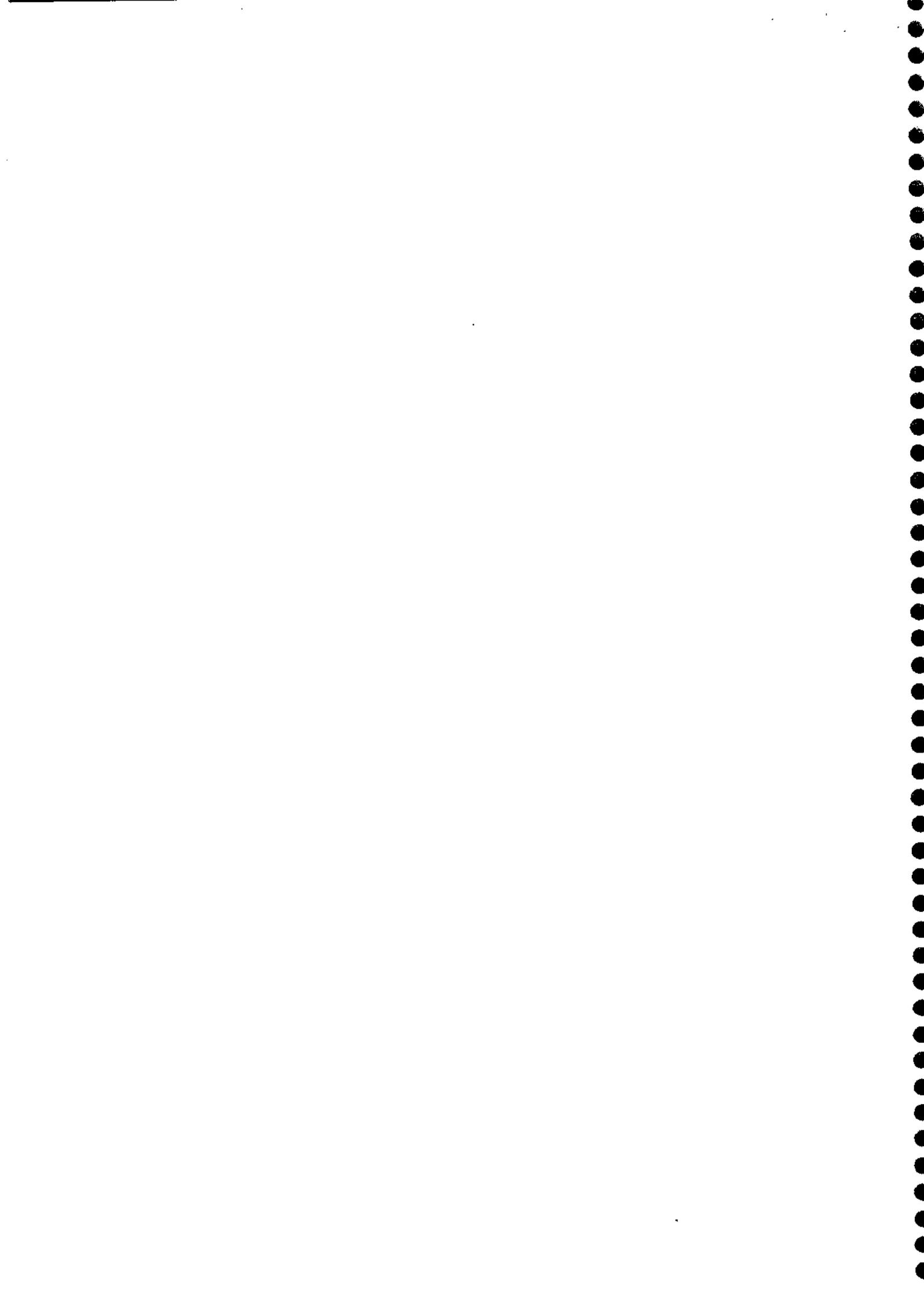
(\*) Intereses estimados en vista de que la tasa de interés es reajutable.

3. De conformidad con lo establecido en la Sección I (Garantías) del Capítulo III (Garantías y Disposiciones Comunes) del Título Tercero (Operaciones de Crédito del Banco Central) del Libro I (Política Monetaria y Crediticia) de la Codificación de Regulaciones del Directorio del Banco Central del Ecuador, la Dirección de Crédito recibió garantías del Filanbanco S.A. respaldo a la operación crediticia, por un valor nominal de S/ 2.185.004 millones, distribuidos de la siguiente manera :

- Datos en millones de sucres -

FIDEICOMISO DE CARTERA CON AFPV:	1.022.357
FIDEICOMISO DE INMUEBLES CON CFN:	218.063
DOC. DE CARTERA CON BCE:	944.584
TOTAL GARANTÍAS:	2.185.004

La cobertura nominal del crédito equivale al 306% con respecto al saldo del crédito que mantiene Filanbanco S.A. con el Banco Central. El total de la cartera de crédito inicialmente entregada al Instituto Emisor y posteriormente transferida al fideicomiso mercantil de garantía, ha sido valorada por el Instituto Emisor mediante el Sistema de Calificación de Cartera del Banco Central, obteniéndose la siguiente composición :





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

-Datos en millones de sucres-

CREDITO ARTICULO 26	DESEMBOLSOS	GARANTIAS NOMINALES	GARANTIAS REALES
Crédito Especial	714,065		
<b>TOTAL DESEMBOLSOS</b>	<b>714,065</b>		
Fideicomiso de Cartera		1.022.357	577.029
Fideicomiso Inmobiliario		218.063	155.759
Doc. de Cartera en BCE		944.585	472.292
<b>TOTAL GARANTIAS</b>		<b>2,185,004</b>	<b>1,205,080</b>

En base a la calificación de la cartera, el monto real de las garantías asciende a S/. 1.205.080 millones que comparado al saldo adeudado por Filanbanco S.A. equivalente a una cobertura real del 168%.

4. Respecto a la propuesta efectuada por Filanbanco S.A. para solucionar las obligaciones que dicha Entidad mantiene en el Instituto Emisor, conforme consta en su comunicación del 17 de junio de 1999, expresamos lo que sigue.

## PROPUESTA 1

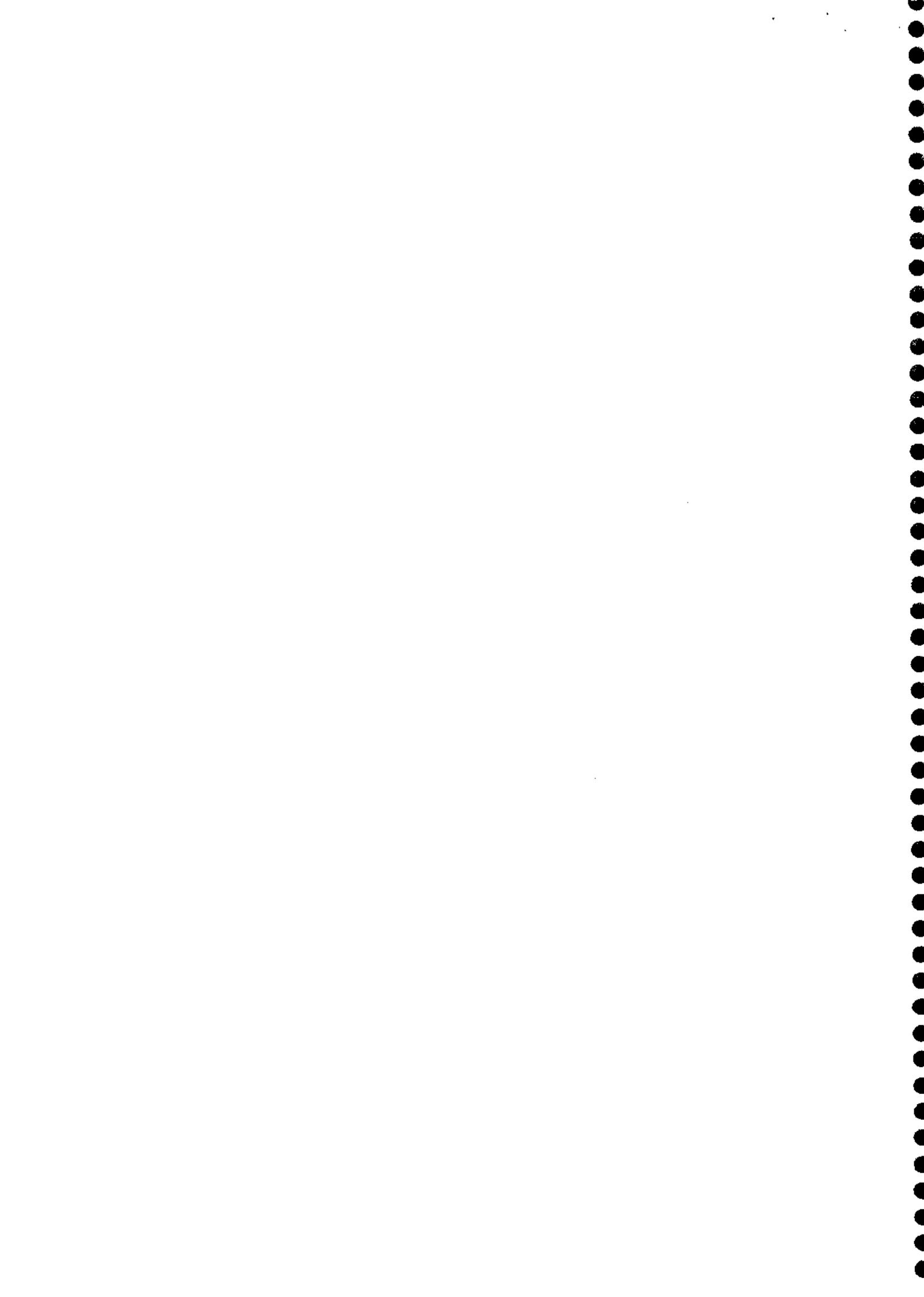
*Para satisfacer el valor equivalente a 31.882.590 de dólares de Estados Unidos de América: Mediante la cesión y entrega de un Bono emitido por el Ministerio de Finanzas en favor de la Agencia de Garantía de Depósitos, cedido a favor de Filanbanco S.A., por un valor nominal de 31.882.590 dólares de los Estados Unidos de América.*

- a) Esta propuesta se hizo efectiva el 28 de junio de 1999, fecha en que Filanbanco realizó un abono a capital e intereses por S/. 375.000 millones con cargo al crédito Art. 26 la LRMyBE, quedando un saldo de capital pendiente de pago de S/. 714.065 millones.

## PROPUESTA 2

*A fin de cancelar un monto que asciende a 30 millones de dólares, se plantea la transferencia de los derechos que corresponden a obras pictóricas esculturales y reliquias artísticas del denominado Museo Nahin Isaias Barquet, valoradas en 30 millones de dólares. Estos bienes muebles actualmente forman parte del patrimonio del fideicomiso mercantil constituido por los anteriores accionistas de Filanbanco S.A. en favor de la Agencia de Garantía de Depósitos, como beneficiario de la misma. Para formalizar y materializar el traspaso, se ha convenido con la AGD, en permutar activos financieros por igual valor al de las obras de arte, de manera tal, que con la aceptación*

Para el efecto Filanbanco realizó operaciones de reporto en la mesa de dinero del BCE cancelando las mismas con los bonos de la AGD por un monto de USD 31.882.590





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

de dicha entidad, Filanbanco S.A. se encuentra plenamente facultado a actuar jurídicamente en atención al planteamiento.

- a) Con relación a esta propuesta, es procedente siempre y cuando, el Instituto Emisor haya seleccionado y valorado las obras pictóricas, esculturales y reliquias artísticas que se encuentran en el referido Museo. Cabe señalar que mediante oficio DC-99-852 del 5 de julio de 1999, se ha requerido a la Agencia de Garantía de Depósitos su apreciación sobre la propuesta efectuada por el Filanbanco S.A. de permutar los activos que actualmente forman parte del fideicomiso mercantil. Al respecto sería conveniente realizar un estudio especializado que permita establecer la factibilidad de realización de estos bienes y los potenciales mercados.

### PROPUESTA 3

Mediante la cesión, en pago, de los derechos que le corresponden a Filanbanco S.A. en su calidad de Último Beneficiario del contrato de fideicomiso mercantil celebrado mediante escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo de Guayaquil entre la Corporación Financiera Nacional, como fiduciaria, y el Banco Central del Ecuador. Este contrato fuera ampliado y rectificado y se encuentra perfeccionado debidamente, habiéndose inscrito en los pertinentes Registros - contempló la transferencia de bienes inmuebles de propiedad de Filanbanco S.A., entre los que se cuentan oficinas de atención al público en diferentes parte del país.

A efectos de viabilizar la cesión en favor del Banco Central se propone la reforma al objeto del fideicomiso, para que deje de ser una garantía y pase a cumplir el propósito de administración exclusivamente. Esta modificación, cuya viabilidad es casi inmediata permitiría al Banco Central del Ecuador mantener en su favor la totalidad o parte de los activos que componen dicho patrimonio fiduciario; utilizar, sufragar todos los gastos del fideicomiso y de recomprar a un precio y durante un plazo a fijarse en tal convención, la totalidad o parte de dichos activos, que permitirán en el tiempo recuperar liquidez

- a) La Corporación Financiera Nacional en su calidad de Fiduciaria del fideicomiso mercantil inmobiliario, entregó al Banco Central beneficiario del mismo, un Certificado de Garantía correspondiente a inmuebles de Filanbanco S.A. y de terceros, ubicados en los Cantones Quito, Esmeraldas, Guayaquil, Quevedo, Portoviejo, Safinas, Tosagua, Santo Domingo, Guaranda y Durán los mismos que avaluados por el Banco Central del Ecuador en el mes de noviembre de 1998, asciende a \$/ 218.063 millones. A la presente fecha la Dirección Administrativa de la Sucursal Mayor, está ejecutando un avalúo actualizado de los referidos inmuebles.





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

### PROPUESTA 4

*Dación en pago de vehiculos de propiedad de Filanbanco S.A. y entrega de activos muebles e inmuebles de propiedad de Filanbanco S.A. o de fideicomisos en los que Filanbanco S.A. mantiene la calidad de beneficiario.*

- a) Con relación a esta propuesta, es procedente siempre y cuando, el Instituto Emisor haya seleccionado y valorado los bienes muebles e inmuebles que serian sujeto de la dación por parte de Filanbanco S.A.

De las propuestas citadas anteriormente, la Asesoría Legal del Banco Central del Ecuador se pronunció de la siguiente manera:

- a) Mediante oficio No. AL-DEB-196-I del 22 de marzo de 1999, se emitió el pronunciamiento respecto al tema de la dación en pago, concluyendo que de acuerdo con la legislación ecuatoriana es una forma de extinguir las obligaciones, que en este caso comprendería la adquisición inclusive de bienes, entre ellos inmuebles, que de conformidad con el literal n) del artículo 88 de la LRM y BE, es atribución del Directorio del Banco Central del Ecuador resolverla.
- b) Adicionalmente, mediante oficio AL-DEB-461-I de 28 de junio de 1999, la Asesoría Legal del Banco Central del Ecuador se refiere a la dación en pago propuesta por el Banco Filanbanco S.A., indicando que ésta podría ser aceptada siempre y cuando dichos bienes se encuentren libres de todo gravamen, que exista un avalúo previo que establezca las condiciones en que se encuentran los muebles, que éstas sean de fácil realización y que los mismos cubran a satisfacción del Banco los créditos que el deudor tiene con la entidad, de manera que se garanticen en debida forma los intereses institucionales. Para el efecto es necesario que el Directorio derogue o modifique el literal b) del artículo 1 de la Regulación de Junta Monetaria No JM-349-90 Banco Central del Ecuador de 9 de marzo de 1990, que prohíbe al Banco Central del Ecuador recibir bienes en dación en pago de parte de las instituciones financieras activas.

5. El Gobierno Nacional con el propósito de restablecer la confianza del público en el sistema financiero, y adoptar políticas que permitan su reestructuración y fortalecimiento, contrató a firmas de auditoría internacional, para determinar la situación financiera de los bancos y sus entidades off-shore, en base a una adecuada valoración de sus activos de riesgo.

Complementariamente, las Autoridades Económicas del país han definido un plan maestro que sustenta una estrategia global para el fortalecimiento del Sistema Financiero. Este plan maestro contempla una participación activa de los bancos que al momento se encuentran bajo administración del estado, esto es Filanbanco S.A. y Continental S.A., en el proceso de resolución, con el propósito de reducir los costos (no solo el fiscal, sino incluso el que se refiere al costo social producto de la interrupción de los servicios financieros) que debe enfrentar el país para la solución global de la crisis del sistema financiero.

El apoyo y la participación de estas instituciones vendría dado por





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- La capacidad de estos bancos de proveer en el mercado ecuatoriano los servicios financieros (principalmente depósitos y cartera) de entidades que hayan sido cerradas, a fin de no interrumpir la cadena de pagos y, paralelamente, atender la demanda de crédito de los distintos sectores económicos a fin de garantizar la reactivación de los mismos
- La posibilidad de transferir a estas instituciones pasivos de otras entidades cerradas, con el propósito de reducir el costo fiscal del proceso de saneamiento del sistema financiero que, en este caso vendría dado por el pago directo que realizaría la AGD a los depositantes de las instituciones cerradas.
- La capacidad de estas entidades para apoyar procesos de fusión o absorción de bancos que han perdido su capital o se encuentren en una débil posición patrimonial.

El apoyo de los bancos estatales al proceso de fortalecimiento tiene como condición previa que estos cuente con una adecuada posición financiera desde el punto de vista patrimonial y de liquidez a fin de que puedan cumplir eficazmente con cualquiera de las tareas antes señaladas. En este sentido el recibir bienes en dación en pago por parte de Filanbanco, aliviaría la carga de deuda que mantiene esta entidad con el Instituto Emisor. Así mismo, el aceptar estos bienes en dación en pago probablemente ocasionaría un efecto patrimonial positivo en Filanbanco, puesto que: (i) con los activos propios de la entidad se podría generar una utilidad contable en el caso de que su valor neto en libros fuese menor al valor de mercado al que el Instituto Emisor los reciba; (ii) y en caso de que los activos fijos ofrecidos en dación en pago sean de deudores del banco, se eliminaría del balance de la entidad la parte correspondiente a dicha cartera, y por ende se liberarían las provisiones requeridas por la misma.

### III. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Por lo expuesto en este informe, el Directorio del Banco Central del Ecuador de considerarlo adecuado, podría autorizar al Banco Central aceptar la solicitud de dación en pago propuesta por Filanbanco S.A., en razón de que dentro del plan maestro de fortalecimiento del sistema financiero se contempla una participación activa de las entidades que se encuentran al momento bajo la administración del estado, como es el caso de Filanbanco, con el propósito de reducir los costos que debe enfrentar el país para la solución global de la crisis del sistema financiero. El fortalecer a esta entidad ayudaría al proceso de resolución reduciendo los costos no solo el fiscal, sino incluso el que se refiere al costo social producto de la interrupción de los servicios financieros que debe enfrentar el país para la solución global de la crisis del sistema financiero.

En este sentido el recibir bienes en dación en pago por parte de Filanbanco, aliviaría la carga de deuda que mantiene esta entidad con el Instituto Emisor. Así como también aceptar estos bienes en dación en pago probablemente ocasionaría un efecto patrimonial positivo en Filanbanco, puesto que: (i) con los activos propios de la entidad se podría generar una utilidad contable en el caso de que su valor neto en libros fuese menor al valor de mercado al que el Instituto Emisor los reciba; (ii) y en caso de que los activos fijos ofrecidos en dación en pago sean de deudores del banco, se eliminaría del balance de la entidad la parte correspondiente a dicha cartera, y por ende se liberarían las provisiones requeridas por la misma.





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

El Banco Central del Ecuador, podrá instrumentar la referida dación en pago reservándose el derecho de avaluar y elegir dichos bienes previa su recepción, considerando prioritariamente los activos fijos, de manera especial aquellos que conforman el fideicomiso mercantil de garantía a favor del Instituto Emisor, bienes muebles (automoviles) y finalmente obras pictóricas, esculturales y reliquias artísticas del denominado Museo Nahín Isaias Barquet; siempre y cuando tal decisión convenga a los intereses del Banco Central del Ecuador y se enmarque dentro de la estrategia del programa de fortalecimiento del sistema financiero ecuatoriano.

Atentamente,

Rosa Matilde Guerrero M.  
DIRECTORA GENERAL BANCARIA (E)

Tomás Piñas Albán  
DIRECTOR DE CREDITO (E)

Iván Velástegui V.  
DIRECTOR DE RIESGOS FINANCIEROS (E)



# **Anexo B**



Guayaquil, Septiembre 21 de 1999

21 SEP 99 16 00

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

Señor Doctor  
Patricio Dávila Molina  
GERENTE SUCURSAL MAYOR (E)  
Ciudad

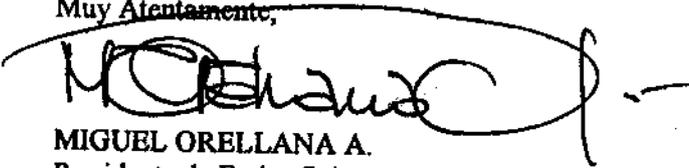
De nuestras consideraciones:

En conocimiento que el día de hoy, el Ing. Enrique Pita García ha presentado al Banco Central del Ecuador, el avalúo de las instalaciones del recinto ferial, propiedad de nuestra empresa Ferias S.A., ubicado en el Cantón Durán, avalúo con el cual se impone un valor obligatorio para la entrega en dación en pago a nombre de Filanbanco S.A. a esa Institución, debo pedir a usted, solicite inmediatamente una aclaración sobre dicho valor al señor evaluador.

En la página 8 de 9 del informe B.C. No. 00-99, el evaluador pone en el total la cantidad de S/. 128.469'183.973,50, valor que de por sí ya ha sido castigado por el evaluador, en relación a otro informe de iguales características y de términos exactos presentado a esa Institución el 4 de noviembre de 1998, en él incluso lo valora sólo en dólares americanos. Sin embargo, ahora el evaluador se permite incluir en este avalúo, una opinión de carácter financiero y en la página 9 de 9 del mismo informe dice "aplicando las fórmulas pertinentes de intereses", y llega a un valor de US\$ 8'023.003,00 / S/. 92.264'539.643,80".

Solicito aclaración inmediata del valor que será aplicado en suces en esta operación.

Muy Atentamente,

  
MIGUEL ORELLANA A.  
Presidente de Ferias S.A.



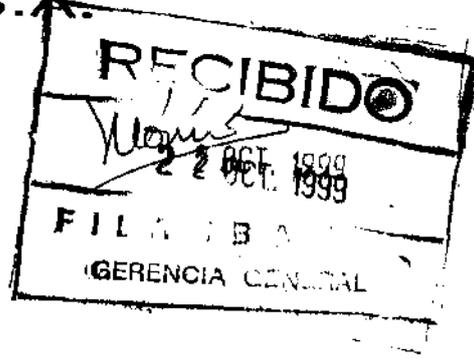
# **Anexo 6**





**FERIAS S.A.**

Octubre 22 de 1999



Ingeniero  
**Gonzalo Hidalgo Terán**  
Gerente General  
**FILANBANCO S.A.**  
Ciudad.-

*Kattune*  
*22-10-99*

De mis consideraciones:

Remito a usted la copia del asiento contable del Banco Central del Ecuador, a favor de FILANBANCO S.A., acreditando la cantidad de S/.120.064'620.426 (ciento veinte mil sesenta y cuatro millones, seiscientos veinte mil cuatrocientos veintiseis 00/100 sucres), saldo resultante de la operación efectuada, a cuenta de su institución.

Este valor es el producto de la dación en pago que efectuara FERIAS S.A. a favor del Banco Central del Ecuador por cuenta del Filanbanco S.A., de los terrenos y edificaciones del predio ferial de Durán, avaluado en S/.128.469'183.937, negociación que quedó concluida y asentada en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 20 de octubre de 1999, igual fecha que fue entregada la primera copia de las escrituras que da fe a este acto, al Banco Central del Ecuador.

Agradeceré ordenar a quien corresponda la extinción de las obligaciones estipuladas en el convenio firmado entre Ferias S.A., Filanbanco S.A. y Filanbanco Trust & Banking Corp., y la liberación de las acciones de FERIAS S.A., así como la devolución de todos los documentos debidamente cancelados.

Atentamente,

  
**Miguel Orellana Arenas**  
Presidente de Ferias S.A.

ANEXO: lo arriba indicado

cc.: Dr. Luis Pena



COMP. 1 90225-047358

FECHA: 22 de OCTUBRE de 1999

BCE GUAYAQUIL

DEBE HABER

CUENTA CONCEPTO

2681 VARIOS ACREEDORES  
 99230101020012 ADMINISTRACION DE BIENES GUIL.  
 EGRESO DE ESTA CUENTA PARA APLICAR A  
 DEUDAS DE FILANBANCO DE CREDITO SEGUN  
 ART-24 DE L.R.M OTORGADO A ESA INST FIN

145205 CREDITOS A BANCOS PRIVADOS  
 99210326072 FILANBANCO GP. TER. ART. 24 CONSOL. GYE  
 AONO A CAPITAL DE CREDITO OTORGADO A  
 FILANBANCO (DACION EN PAGO QUE REALIZA  
 FERIAS S.A A FAVOR DE FILANBANCO)

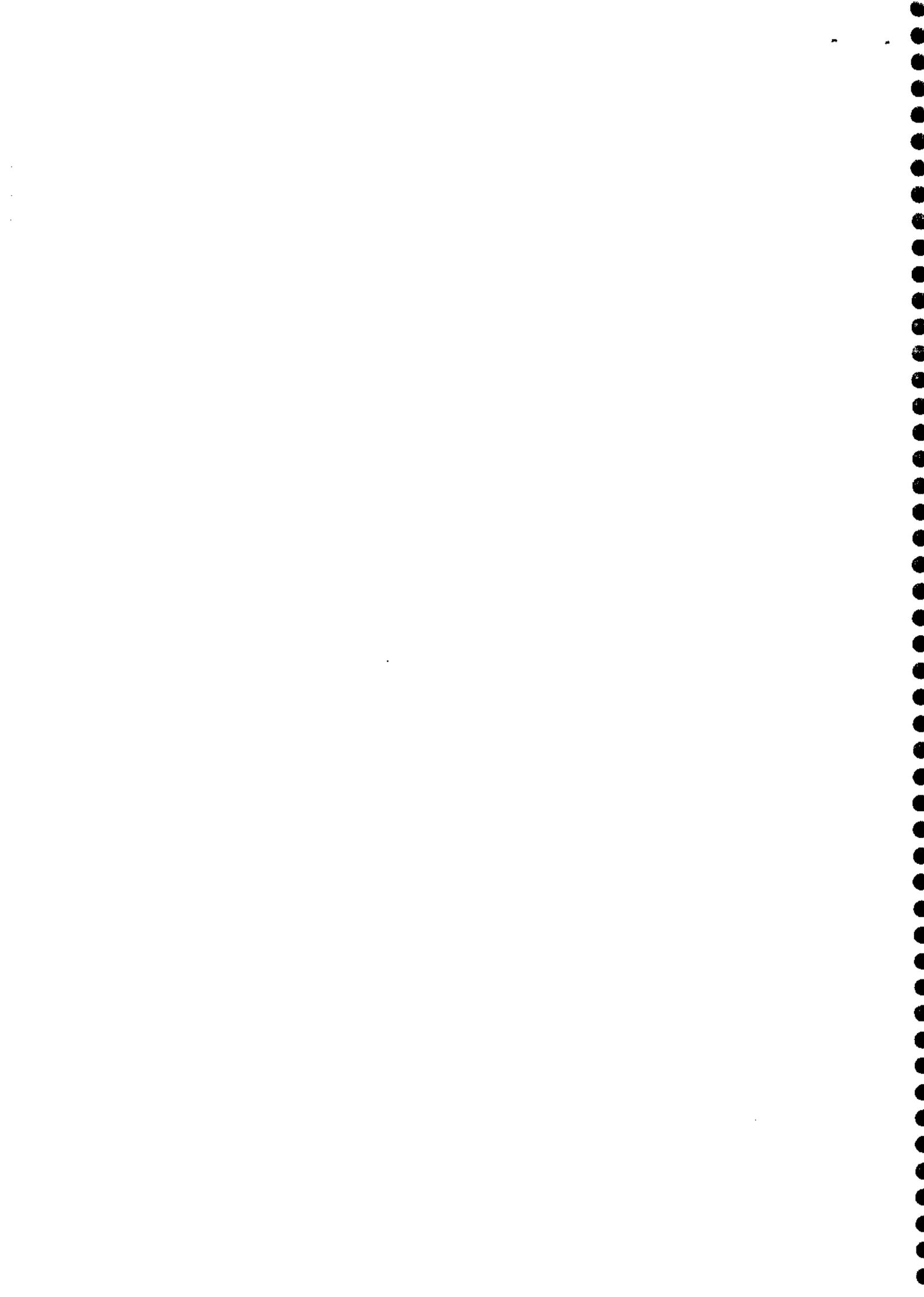
168 VARIOS DEUDORES  
 99210326070001 FILANBANCO - DACION DE PAGO  
 CANCELACION DE ESTA CUENTA CON DACION DE  
 PAGO ENTRE FERIAS S.A.Y FILANBANCO A  
 FAVOR DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Totales >>> 8/... 178.448.183.817,00 5/...

Elabor Viesado Contab FIRMA AUTORIZADA CONFORME

*[Signature]*  
 21/99

002277



**ANEXO 1**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

7

Guayaquil, 24 de mayo de 2000  
GSG-374-2000

R

RECEPCION  
Y REGISTRO

JUN 9 10 41 AM 2000

Señor Economista  
Miguel Dávila Castillo  
GERENTE GENERAL  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Quito

De mi consideración:

Con referencia al oficio No. UEIF-MP-0001775 de 23 de mayo de 2000, dirigido a su atención por la Dra. Mercedes Jiménez de Vega, Secretaria General del Ministerio Público, mediante el cual solicita un informe relativo a la dación en pago efectuada con el inmueble denominado "Recinto Ferial" y recibida por el Banco Central del Ecuador, para cancelar parcialmente las obligaciones impagas que Filanbanco S.A., entidad que se encuentra a cargo de la Agencia de Garantía de Depósitos, mantenía con nuestra Institución, en el que además requiere se adjunte la documentación pertinente y copias certificadas de las escritura pública de dación, así como de los avalúos practicados por los peritos del Banco Central, me permito informar:

1. Mediante comunicaciones de 17 de junio y 19 de julio de 1999 el Gerente General de Filanbanco S.A. (AGD), solicitó al Banco Central del Ecuador que se considere una propuesta de pago para cancelar las obligaciones crediticias que mantenía con el Instituto Emisor con cargo al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, y que se le otorgue un crédito al amparo del artículo 24 del cuerpo legal antes citado para cancelar el saldo del préstamo del artículo 26 ibídem hasta tanto se pueda instrumentar la propuesta de pago.

El Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión celebrada el 21 de julio de 1999, luego de analizar las referidas peticiones formuladas por Filanbanco S.A. (AGD), según consta en el oficio No.DBCE-1244-99 de 22 de julio de 1999, dirigido por el Presidente de dicho cuerpo colegiado al señor Gerente General del Instituto Emisor, resolvió:

- a. Autorizar al Banco Central para que otorgue a Filanbanco un préstamo al amparo del artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, por el monto que requiere para cancelar el valor que adeuda al Banco Central del Ecuador por concepto del préstamo otorgado bajo el artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, considerando capital e intereses.
- b. Que la solicitud de dación en pago será considerada por la Autoridad Monetaria, luego de que el grupo de técnicos que se encontraban estudiando el resultado de las auditorías internacionales, analice la propuesta de capitalización de corto plazo y el plan de fortalecimiento que las entidades financieras debían presentar a la Agencia de Garantía de Depósitos dentro del programa de fortalecimiento del sistema financiero.

(Anexo 1)





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

2. Concordante a lo resuelto por el Directorio del Banco Central del Ecuador, los Ingenieros Gonzalo Hidalgo, Gerente General de Filanbanco S.A., y Bruno Leone, Gerente General de la Agencia de Garantía de Depósitos, según lo que manifiesta el primero de los nombrados en comunicación de 17 de septiembre de 1999, en visita realizada al Banco Central del Ecuador, casa matriz, el día jueves 16 de septiembre de 1999, habían ratificado su propuesta de cancelar parcialmente la obligación que mantenía Filanbanco S.A. (AGD), con el Banco Central del Ecuador, mediante el mecanismo de dación en pago.

El vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1999 por lo que Filanbanco S.A., Institución que se encontraba en reestructuración a cargo de la Agencia de Garantía de Depósitos, solicitó mediante oficio de 17 de septiembre de 1999, suscrito por el Gerente General de esa Institución, la posibilidad de extinguir sus obligaciones crediticias adquiridas con el Banco Central del Ecuador, mediante el mecanismo de dación en pago.

## (Anexo 2)

3. El mismo día 16 de septiembre, en la tarde, recibimos en la ciudad de Guayaquil la visita del Ing. Gonzalo Hidalgo, Gerente General de Filanbanco (AGD), para informar a los funcionarios de esta Sucursal que su propuesta estaría siendo revisada y que en consideración a que el vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1999 nos solicitaba dispongamos un operativo urgente para efectuar los avalúos respectivos de una serie de bienes propios o de terceros que formarían parte de la dación. En efecto, a partir del día viernes 17 de septiembre, fecha en que se había formalizado la propuesta mediante la respectiva comunicación, se inició en esta Sucursal y en la Casa Matriz el operativo para obtener los respectivos avalúos en el menor tiempo posible. Para el efecto se solicitó de Filanbanco (AGD) toda la información necesaria que empezó a ser entregada a la Dirección Administrativa DEL Banco Central del Ecuador, el mismo día.
4. Mediante Resolución No.DBCE-1670-99 de 23 de septiembre de 1999, el señor Econ. Modesto Correa San Andrés, Presidente Subrogante del Directorio del Banco Central, hace conocer al señor Dr. Juan Falconí Morales, Gerente General Encargado del Instituto Emisor, que la Autoridad Monetaria en sesión celebrada el 22 de septiembre de 1999, luego de analizar la petición formulada por Filanbanco S.A. de 17 de septiembre de 1999, sobre la base del Informe respectivo, de la Regulación 041-99 y en vista de que la entidad peticionaria se encuentra bajo la administración y propiedad exclusiva del Estado, resolvió autorizar al Instituto Emisor para que reciba en forma definitiva bienes en dación en pago del crédito concedido bajo el artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, en sujeción a los siguientes términos:
  - a. Pago mínimo en efectivo por S/.170.000 millones (USD 15 millones) que equivale al 21.85% del valor adeudado;
  - b. Entrega en dación en pago de un bono del Estado por un valor aproximado de S/.314.698 millones (USD 27.7 millones) que representa el 40.4% de la deuda; y,
  - c. Por la diferencia, bienes inmuebles por un monto aproximado de S/.309.463 millones (USD 25.9 millones) que representa el 37.7% del total de la deuda.

## (Anexo 3)





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

5. Lo resuelto por el Directorio se cumplió del siguiente modo:
  - a. El viernes 24 de septiembre de 1999 ( fecha de vencimiento del crédito), Filanbanco S.A. paga en efectivo al Banco Central del Ecuador la cantidad de 170.000 millones de sucres, y posteriormente la suma de 4.165'136.875 que fue el saldo no cubierto con la dación en pago de inmuebles.
  - b. El lunes 27 de septiembre de 1999, Filanbanco S.A. en reestructuración entregó al Banco Central en dación en pago un bono del estado emitido por el Ministerio de Finanzas a favor de la AGD, de conformidad con la normativa vigente a la época, por un valor de USD 27,758,541,00, equivalentes a S/. 353.393'985.471.
  - c. Quedando un saldo que debía ser pagado mediante el mecanismo de dación en pago, conforme lo señala la resolución del Directorio.
6. Entre los bienes considerados para instrumentar la dación constaba el Recinto Ferial ubicado en el cantón Durán. En este caso concreto, dadas las dimensiones del inmueble, sus características y por la premura del tiempo, luego de analizar los nombres de varios evaluadores de prestigio en esta ciudad, una vez que no pudimos conseguir el concurso de los señores Ing. Alfredo Gregor, Presidente de la Compañía General de Construcciones, quien manifestó que no podía realizar el avalúo en un plazo tan corto, ni del Ing. Pablo Baquerizo Nazur, prestigioso profesional, quien según se nos informó se encontraba fuera del país, se designó al señor Ing. Enrique Pita García, con amplia experiencia en avalúos bancarios y en la rama de la construcción, y que fuera Subsecretario de Obras Públicas del Litoral durante el gobierno del señor Dr. Rodrigo Borja, para que realice ese avalúo con la consideración adicional de que ya conocía el inmueble por haber efectuado una valoración anterior.
7. De ese modo se procedió a ratificar oficialmente al Ing. Enrique Pita para que realice el avalúo y presente el informe de manera inmediata. El resultado del avalúo realizado por el ingeniero Pita que consta en su informe de 21 de septiembre de 1999 (Anexo 4), fue impugnado de inmediato por el Presidente de la compañía Ferias S.A., propietaria del bien, argumentando que el evaluador incluye en el informe una opinión de carácter financiero para efectuar un castigo adicional al que de por sí ya había efectuado con relación a otro informe de iguales características y de términos exactos presentados a Filanbanco el 4 de noviembre de 1998 (Anexo 5).
8. En efecto, luego de un análisis racional: i) Desde el punto de vista técnico, considerando todas las inversiones efectuadas por la empresa Ferias S.A. con posterioridad a la adquisición del recinto, de modo que ha mejorado su infraestructura eléctrica y sanitaria y de evacuación de aguas lluvias, ha construido calles, bordillos, estacionamientos, jardines, etc. ha levantado un teatro al aire libre y en general ha mejorado los aspectos operativo y físico del inmueble; y, ii) Habiendo realizado una serie de revisiones a anteriores avalúos y establecido lo siguiente:
  - a. Que en abril 29 de 1996 a petición de Filanbanco-Matriz, la empresa Almacenera Guayaquil S.A. había efectuado un avalúo al Recinto Ferial, valorándolo en la suma de S/.41.580'413.200 sucres, valor que convertido a dólares a la cotización de esa fecha, es decir S/.3.074 sucres por dólar, daba la cantidad de US\$13'526.484.45 dólares. (Anexo 6).





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- b. Que en noviembre 4 de 1998 el Ing. Enrique Pita García había efectuado un avalúo valorando el mismo inmueble en la suma de US\$12'887.233.87 dólares, avalúo efectuado directamente en dólares. (Anexo 7).
- c. Que en noviembre de 1998 los avaluadores internos del Banco Central habían efectuado un avalúo referencial del inmueble valorándolo en la suma de S/.64.324'357.800 sucres (Anexo 8), equivalente a la suma de US\$10'072.714.97 considerando que la cotización de compra a esa fecha fue de S/.6.386 por dólar. (Anexo 9).

Se consideró procedente el reclamo de la empresa Ferias S.A., por lo que con fecha 7 de octubre de 1999 se requirió del perito Ing. Enrique Pita la aclaración correspondiente. (Anexo 10).

- 9. El perito Ing. Enrique Pita García mediante oficio de 15 de octubre de 1999, aclara haciendo una serie de consideraciones relacionadas especialmente con la variabilidad del tipo de cambio del sucre con relación al dólar, producida en esos días, que estimaba que el avalúo de esta propiedad para una dación en pago debía ser igual al determinado como su avalúo de reposición, esto es, de S/.128.469'183.937 sucres. (Anexo 11).

Una vez que Filanbanco (AGD) y Ferias S.A. aceptaron ese valor, se formalizó el traspaso de dominio del inmueble elevando el contrato de dación en pago a escritura pública e inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 20 de octubre de 1999. (Anexo 12).

La contabilización acreditando el respectivo valor a favor de Filanbanco y naturalmente cancelando de manera parcial su deuda, se hizo el 22 de octubre de 1999, por la suma de S/.128.496'183.937 sucres (Anexo 13); valor que, al entrar el país en el esquema de dolarización, de acuerdo con los registros contables cortados al 31 de marzo de 2000, se transformó en US\$5'138.767.35 dólares. (Anexo 14).

- 10. El 21 de octubre de 1999, el Presidente de Ferias S.A. solicitó un plazo de 60 días a partir de esa fecha, para proceder a desmontar los equipos, enseres y muebles de propiedad de esa empresa y que según expresa, no formaban parte de la dación en pago, petición que fue atendida favorablemente, en consideración a las dimensiones del inmueble y sus características y aplicando la lógica de la Ley de Inquilinato en lo relativo a la desocupación de un inmueble cuando éste cambia de propietario.

(Anexo 15).

- 11. El 30 de diciembre de 1999 el Presidente de Ferias S.A., previa notificación efectuada el 29 del mismo mes y año, realizó un acto notarial de entrega recepción del Recinto Ferial al Filanbanco S.A. (AGD), acto que fue notificado a la Gerencia del Banco Central Guayaquil a última hora del día jueves 30 de diciembre, fecha del cierre de balance en la Institución y último día laborable del año.

(Anexo 16).





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

12. El día 4 de enero al realizar la inspección respectiva para recibir físicamente el inmueble por parte de Filanbanco S.A. (AGD), los técnicos del Banco Central con la ayuda del perito Ing. Enrique Pita, concluyeron que en el Recinto existían fallantes que afectaban al mismo, por lo que se iniciaron una serie de gestiones y diligencias tendientes a obtener de Filanbanco S.A. y/o de la empresa Ferias S.A. la respectiva reposición. Los trabajos de reposición y reinstalación de determinados equipos que habían sido sustraídos entre el 30 de diciembre de 1999 y el 4 de enero de 2000, cuando el Recinto se encontraba bajo el control de Filanbanco S.A. (AGD), se están realizando; en tanto que, los equipos de generación de energía de emergencia, que habían sido retirados por parte de la empresa Ferias S.A. por que a su juicio no se encontraban incluidos en el informe del avalúo, según lo ha expresado y consta en el acta de la última visita realizada junto con el Presidente de Ferias S.A., serán entregados en los próximos días a pesar de que, según ha señalado insistentemente, éstos son de su propiedad. (Anexo 17).

### Comentarios:

Es realmente importante señalar que esta negociación se la realiza entre el Banco Central del Ecuador, el Banco Filanbanco en reestructuración, de propiedad de la Agencia de Garantía de Depósitos (AGD), y un tercero deudor de esa entidad bancaria, para el efecto, la empresa Ferias S.A.

Para Filanbanco (AGD), resultaba más conveniente cancelar sus obligaciones con el Banco Central, con los activos provenientes de deudores que mantenían cartera vencida, por ser éste un mecanismo de liberación de provisiones, en lugar de hacerlo con activos fijos que forman parte de su patrimonio.

El Recinto Ferial se recibió, conforme consta en el avalúo, como terreno, bodegas e instalaciones, y no como negocio en marcha, por lo que al reactivarse la operación del inmueble estaremos agregando valor al mismo para su venta posterior.

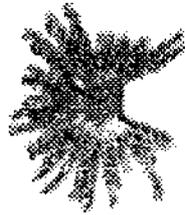
A la fecha estamos avanzando con los trámites y negociaciones respectivos para que la administración de este inmueble la realice la Cámara de Comercio de Guayaquil (que coordinará con el resto de Cámaras de la Producción de la Costa), organización sin fines de lucro, que tiene entre sus objetivos el de incentivar el comercio en la comunidad y sus afiliados. De esta manera, el Banco Central del Ecuador se liberará presupuestariamente de la responsabilidad de administración y mantenimiento del recinto, y además se obtendrá un porcentaje sobre las utilidades para crear un fondo que permita el mantenimiento futuro del Parque Histórico Guayaquil, de nuestra propiedad.

Atentamente,



Dr. Patricio Dávila Molina  
GERENTE SUCURSAL MAYOR





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

BIENES OFRECIDOS EN DACION EN PAGO POR FILANBANCO S.A.

Resolución DBCE-1670-99 (99-04247)

de 23 de septiembre de 1999

ITEM	IDENTIFICACION	DIRECCION	UBICACION DEL BIEN	VALOR EN LIBROS FILANBANCO * 30-Sep-1999	AVALUOS B.C.E.		VALOR RECEPCION DACION EN PAGO **
					FECHA	VALOR	
<b>I. BIENES CENTRO DEL FIDECOMISO</b>							
1	EDIFICIO SIMON BOLIVAR	UBICADO EN SOLAR 3 MZ. 11 PARCOQUIA CARBO GUAYACUIL CALLES MALECON ENTRE JUNIN Y M. RENDON	GUAYACUIL	2,560,906,396	20-Sep-1999	1,367,740,000	1,367,740,000
2	EDIFICIO PACIFITEL	TERRENO Y EDIFICIO DE 2 PLANTAS UBICADO EN PANAMA Y ROCA CANTON GUAYACUIL	GUAYACUIL	10,244,516,240	20-Sep-1999	9,317,715,000	9,317,715,000
<b>II. BIENES PROPIOS</b>							
3	231 LOTES URBANIZADOS	URBANIZACION "VISTA VERDE"	GUAY. LABAMBA	21,800,154,000	20-Sep-1999	22,441,335,000	21,800,154,000
<b>III. BIENES DE TERCEROS</b>							
4	FERIAS S.A.	VIA DURAN TAMBO	DURAN	135,134,257,500	22-Sep-1999	128,469,183,937	128,469,183,937
5	SOLAR Y VILLA RESIDENCIAL - ECON. CARLOS FEBRES CORDERO R.	COLA. URDESA AV LAS LOMAS 41B	GUAYACUIL	4,016,109,744	DAG-1169-99 de Octubre 14 de 1.999	3,399,750,000	3,399,750,000
6	GRUPO MANZUR - 50 TERRENOS ***	URBANIZACION AQUAMARINA	SAMBORONDON		DAG-1361-99 de Noviembre 30 de 1.999	59,157,548,000	59,157,548,000
7	INMOBILIARIA TORRES DEL EDEN	INMOBILIARIA TORRES DEL EDÉN - 31 DPTS.	GUAYACUIL		DAG-1311-99 de Noviembre 12 de 1.999	52,815,256,018	52,815,256,018
<b>TOTAL BIENES</b>				<b>173,755,943,880</b>		<b>276,958,527,955</b>	<b>276,327,346,955</b>

\* Según certificación extendida por el señor Leonardo Navas Banchón Contador General de Filanbanco S.A.

\*\* Valor menor según la Regulación 041-99, de 8 de Septiembre de 1999 expedida por el Directorio del Banco Central del Ecuador





# **Anexo 8**





# FERIAS S.A.

Diciembre 29 de 1999

**FILANBANCO**  
29 DIC. 1999  
RECIBIDO ADMINISTRATIVO



Doctor  
**PATRICIO DAVILA MOLINA**  
Gerente de la  
**REGIONAL GUAYAQUIL**  
**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
Ciudad.-

Estimado señor:

Ruego a usted instruir, a quien corresponda, la recepción, el día de mañana 30 de diciembre de 1999, a las 10H00, de los terrenos y edificaciones que la empresa FERIAS S.A., a nombre de FILANBANCO S.A., entregó en propiedad al Banco Central del Ecuador y que a partir de mañana pueden tomar posesión de ellos.

FILANBANCO S.A. nos ha comunicado que ha notificado, oficialmente, al Banco Central del Ecuador de esta entrega, sin embargo, nuestra empresa FERIAS S.A. también ha solicitado la presencia, por cuenta nuestra, de la empresa auditora DELOITTE & TOUCHE para que realice una auditoría de entrega, y de los señores notarios: Dr. JORGE PINO VERNAZA y Dra. GLORIA LECARO DE CRESPO, para que den fe y testimonio del acto.

También hemos contratado, a costo nuestro, al Sr. NORBERTO FONTAINE, para que proceda a grabar en película VHS el testimonio filmado de todas las áreas que entrega FILANBANCO al BANCO CENTRAL con este predio.

Agradecemos la colaboración y el plazo otorgado por el BANCO CENTRAL para que nuestra empresa FERIAS S.A. pueda retirar todo lo nuestro, de igual manera, queremos manifestarle que de necesitar el Instituto Emisor la permanencia de nuestros guardias por unos días más, estamos dispuestos a autorizarlo de manera inmediata.

Atentamente,

**Miguel Orellana Arenas**  
Presidente

**Gerardo Santillán Bermes**  
Notario Primero del Cantón Tumbaco





# **Anexo 9**



-Filanbanco



# FERIAS S.A.

Diciembre 29 de 1999

Doctor  
PATRICIO DAVILA MOLINA  
Gerente de la  
REGIONAL GUAYAQUIL  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Ciudad.-

BAJOS  
DEL ECUADOR  
29 DIC 99 15:50  
CI. ECUADOR  
ADMINISTRATIVA

*S. A. Alvarez*  
*P*

Estimado señor:

Ruego a usted instruir, a quien corresponda, la recepción, el día de mañana 30 de diciembre de 1999, a las 10H00, de los terrenos y edificaciones que la empresa FERIAS S.A., a nombre de FILANBANCO S.A., entregó en propiedad al Banco Central del Ecuador y que a partir de mañana pueden tomar posesión de ellos.

FILANBANCO S.A. nos ha comunicado que ha notificado, oficialmente, al Banco Central del Ecuador de esta entrega, sin embargo, nuestra empresa FERIAS S.A. también ha solicitado la presencia, por cuenta nuestra, de la empresa auditora DELOITTE & TOUCHE para que realice una auditoría de entrega, y de los señores notarios: Dr. JORGE PINO VERNAZA y Dra. GLORIA LECARO DE CRESPO, para que den fe y testimonio del acto.

También hemos contratado, a costo nuestro, al Sr. NORBERTO FONTAINE, para que proceda a grabar en película VHS el testimonio filmado de todas las áreas que entrega FILANBANCO al BANCO CENTRAL con este predio.

Agradecemos la colaboración y el plazo otorgado por el BANCO CENTRAL para que nuestra empresa FERIAS S.A. pueda retirar todo lo nuestro, de igual manera, queremos manifestarle que de necesitar el Instituto Emisor la permanencia de nuestros guardias por unos días más, estamos dispuestos a autorizarlo de manera inmediata.

Atentamente,

*Miguel Orellana Arenas*

Miguel Orellana Arenas  
Presidente





# **ANEXO 10**



FERIAS S.A.

ALTERACIÓN

Diciembre 29 de 1999

Doctor  
PATRICIO DAVILA MOLINA  
Gerente de la  
REGIONAL GUAYAQUIL  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Ciudad.-

ALTERACIÓN

30 Dic 1999

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

*S. A. Alvarez*  
*P*

Estimado señor:

Ruego a usted instruir, a quien corresponda, la recepción, el día de mañana 30 de diciembre de 1999, a las 10H00, de los terrenos y edificaciones que la empresa FERIAS S.A., a nombre de FILANBANCO S.A., entregó en propiedad al Banco Central del Ecuador y que a partir de mañana pueden tomar posesión de ellos.

FILANBANCO S.A. nos ha comunicado que ha notificado, oficialmente, al Banco Central del Ecuador de esta entrega, sin embargo, nuestra empresa FERIAS S.A. también ha solicitado la presencia, por cuenta nuestra, de la empresa auditora DELOITTE & TOUCHE para que realice una auditoría de entrega, y de los señores notarios: Dr. JORGE PINO VERNAZA y Dra. GLORIA LECARO DE CRESPO, para que den fe y testimonio del acto.

También hemos contratado, a costo nuestro, al Sr. NORBERTO FONTAINE, para que proceda a grabar en película VHS el testimonio filmado de todas las áreas que entrega FILANBANCO al BANCO CENTRAL con este predio.

Agradecemos la colaboración y el plazo otorgado por el BANCO CENTRAL para que nuestra empresa FERIAS S.A. pueda retirar todo lo nuestro, de igual manera, queremos manifestarle que de necesitar el Instituto Emisor la permanencia de nuestros guardias por unos días más, estamos dispuestos a autorizarlo de manera inmediata.

Atentamente,

*Miguel Orellana Arenas*

Miguel Orellana Arenas  
Presidente

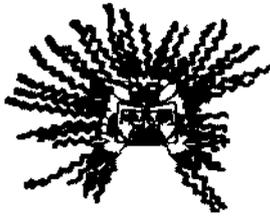
BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

30 Dic 99 10 36

DIRECCION  
ADMINISTRATIVA

# **ANEXO 11**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Guayaquil, mayo 22 de 2000

Señor doctor  
**Patricio Dávila Molina**  
**Gerente Sucursal Mayor**  
Guayaquil

El oficio remitido por Ferias S.A. con fecha 29 de diciembre de 1999, fue sumillado en una copia ( como es su costumbre cuando se trata de asuntos urgentes) al Sr. Asiscio Alvarez y entregado en esa misma fecha. El original fue recibido en mi despacho el día 30 de diciembre de 1999, como ya se había sumillado en la copia, ese mismo día decidí enviar ese original al archivo engrapando conjuntamente la copia de la sumilla, no sin antes enviar nuevamente una copia de ese original a la Dirección Administrativa. La recepción consta en la parte posterior de la copia.

Atentamente

**Ma. Lorena Bravo Ramirez**  
**Secretaria General Guayaquil**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Guayaquil, 22 de mayo de 2000

Señor Doctor  
**Patricio Dávila Molina**  
GERENTE SUCURSAL MAYOR  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Presente

De mi consideración:

En atención a lo solicitado por usted, respecto que se le informe sobre lo sucedido en los días 29 y 30 de diciembre de 1999, con relación a la comunicación suscrita por el señor Miguel Orellana, Gerente General de Ferias S.A. de fecha 29 de diciembre de 1999, en lo que a mis acciones corresponde, cumpla en informar a usted lo siguiente:

El día 29 de diciembre de 1999, en horas de la mañana recibí su llamada telefónica, en la que me indicó que la mencionada comunicación debía ser entregada a la Dirección Administrativa de manera urgente, por lo que inmediatamente procedí personalmente a entregar la citada comunicación en la Secretaría de la Dirección Administrativa, la misma que contenía su sumilla para la atención del Sr. Asisclo Alvarez.

Atentamente,

**Marybel Aguilera Naranjo**  
Prosecretaría Sucursal Mayor

22 MAY 2000

SECRETARÍA DE LA DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Mayo 22 del 2000

Doctor  
**Patricio Dávila Molina**  
**GERENTE SUCURSAL MAYOR**  
**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
Presente

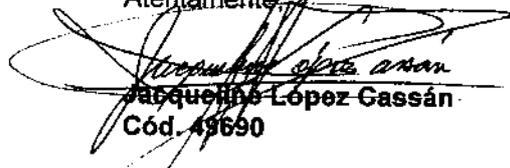
De mis consideraciones:

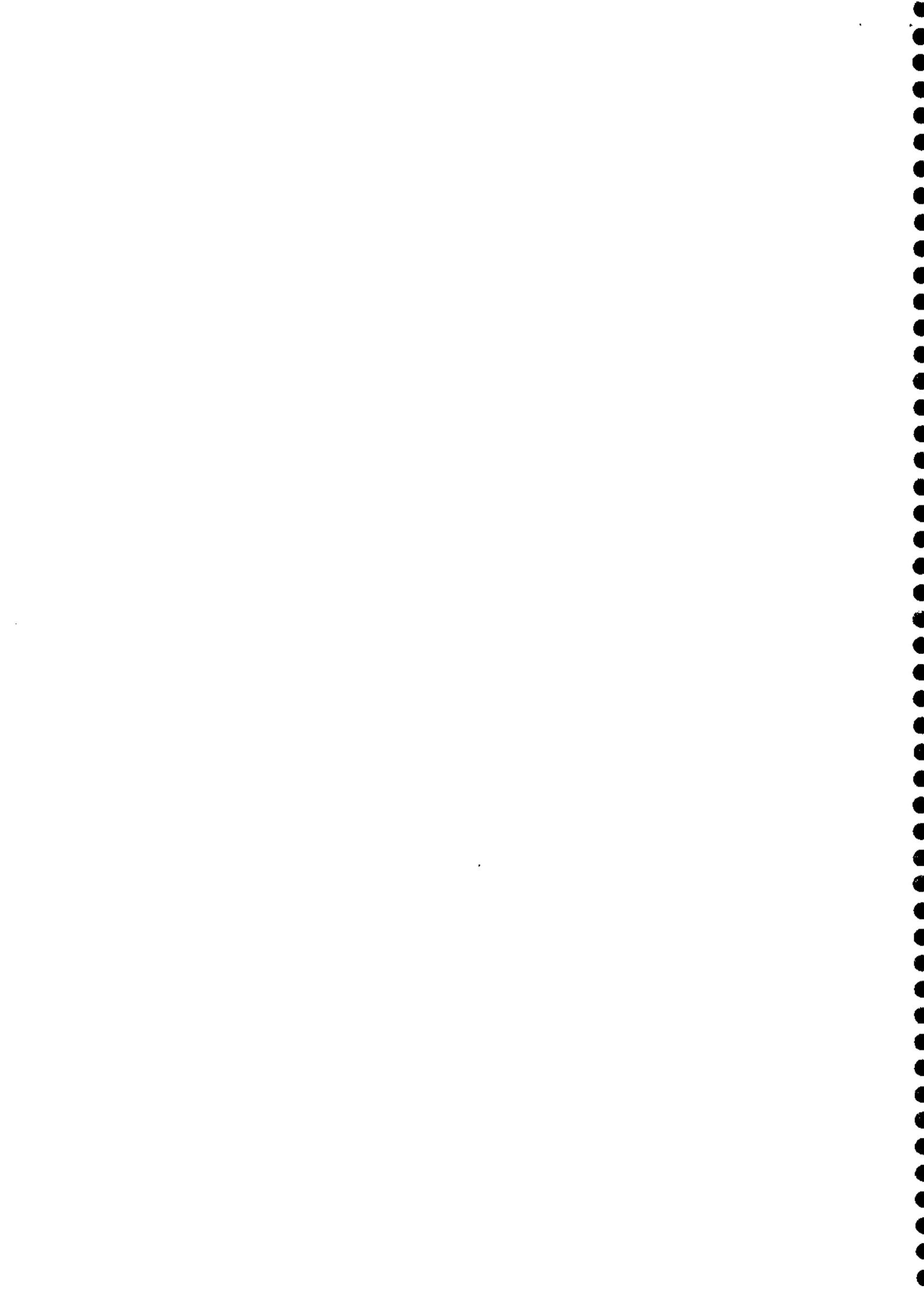
De acuerdo a vuestra petición verbal de relatar atención de llamada receptada en la extensión 2224, por la suscrita, el día 30 de diciembre de 1999, comunico a usted lo siguiente:

- Eran aproximadamente entre las 09h45 a 10h30, cuando atendía las llamadas que ingresaban a la extensión 2224, debido a que la persona titular no se encontraba en ese momento.
- Entre las horas indicadas recibí una llamada del señor Miguel Orellana, quien deseaba hablar con el Doctor Patricio Dávila Molina.
- El señor Gerente no se encontraba en la Institución, y como sabía que era caso Ferias ya que en estos momentos era tema de mucha importancia, automáticamente marqué la extensión 2250 para la atención del señor Asisclo Alvarez Coto, Director Administrativo.
- Una vez en línea con el señor Director Administrativo, expresé a él que tenía al señor Miguel Orellana en espera y que sí lo podía atender, ya que era caso Ferias.
- El señor Asisclo Alvarez Coto, me expresó: – No puedo receptar el bien el día de hoy -. A lo que contesté – bueno – y cerré la comunicación con el Director Administrativo.
- A continuación cogí la línea en espera donde permanecía Miguel Orellana, e indiqué que el señor Asisclo Alvarez Coto, estaba en una reunión y que no lo podía atender y que registraría su llamada para comunicársela al Doctor Dávila, cuando llegue.

Todo lo narrado en este escrito es en honor a la verdad.

Atentamente,

  
**Jacquelin López Cassán**  
Cód. 49690





# **ANEXO 12**



## ACTA DE INSPECCION DE INSTALACIONES



En la parroquia Eloy Alfaro (Durán), Cabecera del Cantón Durán, Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy día, jueves treinta de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve, a petición de parte interesada, ante mí, Abogado Gerardo Santillán Bermeo, Notario Primero del Cantón Durán, comparecen a esta Diligencia de Inspección de Instalaciones, por una parte, la Compañía FERIAS S.A., representada por su Presidente el señor Miguel Orellana Arenas, por otra parte, FILANBANCO S.A., representado por la señora Martha Amada Muñeton Espinoza, en su calidad de Jefe de Bienes en Dación; y, por otra parte, el señor Favian Freire Faustos, representante de la firma auditora DELOITTE & TOUCHE, en calidad de observador, quienes expresan lo siguiente:-----

**PRIMERA: ANTECEDENTES.**- En la ciudad de Guayaquil, el día veinte de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, Abogada Jenny Ollague Beltrán, la Compañía FERIAS S.A., FILANBANCO S.A. Y FILANBANCO TRUST & BANKING CORP S.A. y el BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, comparecieron y suscribieron Testimonio de la Escritura de: DACION EN PAGO que otorga la Compañía FERIAS S.A., FILANBANCO S.A. y FILANBANCO TRUST & BANKING CORP S.A. a favor del BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.-----

La mencionada Dación en Pago de Obligaciones, consta de la Escritura Pública otorgada ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil, el día veinte de Octubre de mil novecientos noventa y nueve, inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán, el mismo día de su otorgamiento.-----

Una vez perfeccionada la transferencia de dominio FERIAS S.A. notificó privadamente a los intervinientes de la Escritura Pública de Dación en Pago, así como a la firma auditora DELOITTE & TOUCHE para que comparezcan a inspeccionar, y el beneficiario a recibir el bien inmueble con sus instalaciones que fue materia de Dación.-----

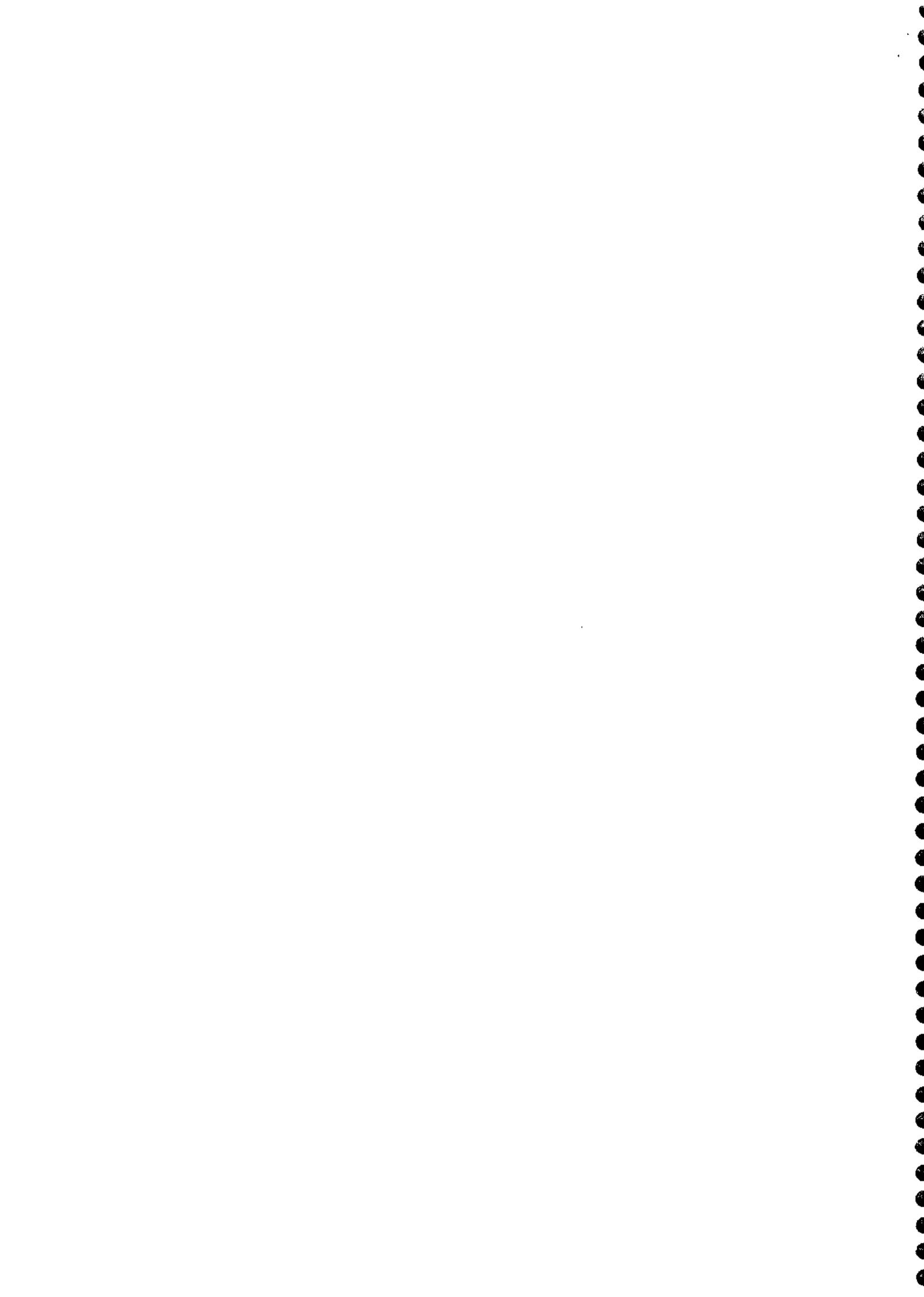
La Compañía FERIAS S.A., conjuntamente representada por su Presidente, señor Miguel Orellana Arenas, y por la Gerente, señora Mariuxi Febres-Cordero Cordovez de Orellana, debidamente autorizados por la Junta General de Accionistas, transfirió por medio de este instrumento público a favor del BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, el dominio y derecho de propiedad de bienes inmuebles descritos en la cláusula segunda de esta escritura, sin reservarse derechos ni limitación alguna, transfiriéndose en consecuencia el dominio, posesión, uso, goce y en general todos los derechos reales, que tiene o pudiere tener a cualquier título sobre los bienes raíces que FERIAS S.A., entrega mediante el mecanismo de DACION EN PAGO, por cuenta de FILANBANCO S.A., como abono o medio de pago parcial, y que una vez efectuada la transferencia de dominio, se imputará para extinguir obligaciones adquiridas por FILANBANCO S.A. con el BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.-----

**SEGUNDA: INSPECCION DE LOS BIENES INMUEBLES.**- Constituidas las partes comparecientes, y siendo las once horas, se procede a la inspección y constatación ocular de las instalaciones existentes confrontándolas con lo indicado en la Escritura Pública de Dación antes señalada. De la inspección, se encuentra que la totalidad de los bienes que se describen como parte del inmueble entregado en pago están completas, conforme con los documentos que se incorporan como anexos, de acuerdo al detalle siguiente:-----

- Lotes de terrenos, los cuales se encuentran detallados en la cláusula segunda de la escritura de DACION EN PAGO.-
- Edificaciones con sus respectivas obras civiles, están descritos en los siguientes anexos que se adjuntan a esta acta:

Anexo 1 Plano general del recinto ferial

Abgdo. Gerardo C. Santillán Bermeo  
Notario Primero del Cantón Durán



- Anexo 2 Plano y descripción de la red de agua potable
- Anexo 3 Plano y descripción de los sistemas de desagüe y drenaje
- Anexo 4 Plano y descripción de las subestaciones eléctricas e iluminarias
- Anexo 5 Plano y descripción de la red telefónica
- Anexo 6 Bomba de agua arrendada
- Anexo 7 Ubicaciones de las subestaciones eléctricas, postes de alumbrados, servicios higiénicos, elementos decorativos y bombas de agua potable.



En adición, la descripción de los terrenos, edificaciones y obras civiles entregados, se encuentran detallados en el avalúo realizado por la Compañía Construcciones Pita & Pita, representada por el Ingeniero Civil Enrique Pita García, avalúo que se adjunta a esta acta.-----

**TERCERA: OFERTA DE ENTREGA.-** Ante la ausencia del beneficiario de la Dación en Pago, después de haber recibido la notificación que se acompaña, y quienes expresaron verbalmente estar presentes en la diligencia, la compañía FERIAS S.A. deja constancia que ha procedido a cumplir su obligación de entregar la cosa transferida a su beneficiario, acto que no ha podido perfeccionarse ante la ausencia del Banco Central del Ecuador.-----

La representante de FILANBANCO S.A., indica que a partir del presente momento, se hace cargo de la guardiana y cuidado de las instalaciones, para cuyo efecto destinará un personal de diez guardianes, hasta el cuatro de Enero del año dos mil.-----

No existiendo nada más que inspeccionar, el infrascrito Notario dispone agregar todos y cada uno de los documentos presentados. Leída que les fue a los comparecientes, éstos se afirman, se ratifican y firman la presente Acta conmigo. Doy fe.-

por FERIAS S.A.

**MIGUEL ORELLANA ARENAS**

**PRESIDENTE**

**C.C. 090136418-2**

**R.U.C. 099 002649 1001**

por FILANBANCO S.A.

**MARTHA AMADA MUNETON ESPINOZA**

**JEFE DE BIENES EN DACION**

**C.C. 090376763-0**

**R.U.C. 099 005415 0001**

por DELOITTE & TOUCHE

**FAVIAN FREIRE FAUSTOS**

**OBSERVADOR**

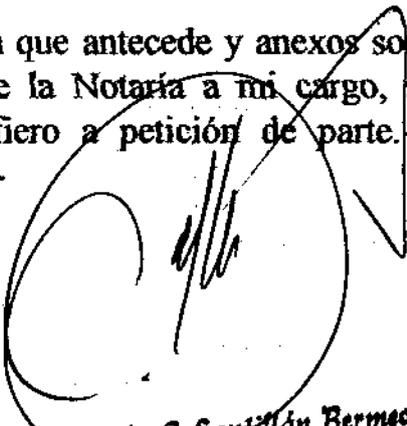
**C.C. 091247066-2**

**R.U.C. 099 017317 0001**

**Abogado Gerardo C. Santillán Bermeo**  
 Notario Primero del Cantón Durán

**AB. GERARDO CARLOS SANTILLAN BERMEO**  
**NOTARIO PRIMERO DEL CANTON DURAN**

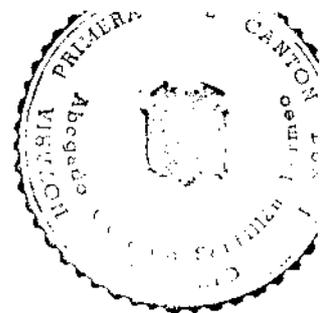
**DOY FE:** Que la copia del acta que antecede y anexos son iguales a los que reposan en los archivos de la Notaría a mi cargo, siendo ésta la **TERCERA COPIA** que confiero a petición de parte.- Eloy Alfaro (Durán), Diciembre 30 de 1999.-



**Abgdo. Gerardo C. Santillán Bermeo**  
Notario Primero del Cantón Durán

PROPIETARIO:  
SOLICITANTE:

COMPAÑIA FERIAS S.A.  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



**3.- DESCRIPCION DEL INMUEBLE**

**3.1 CARACTERISTICAS  
GENERALES DEL  
TERRENO:**

El terreno está compuesto por dos sectores, en los que se ubica el recinto ferial, con 306.570,75 m<sup>2</sup>, y el área de parqueo exterior con 49.260,63 m<sup>2</sup>. De conformidad con los planos proporcionados por los propietarios.

**3.2 EDIFICACIONES Y**

**1.- Galpones y áreas libres de exhibición**  
Conjunto de galpones o naves tipo industriales, que funcionan como pabellones de exhibición y/o bodegas, que en conjunto tienen una superficie de implantación de 30.720,00 m<sup>2</sup>.

Se encuentran en muy buenas condiciones de mantenimiento, presentando las siguientes especificaciones técnicas generales: estructuras livianas de cerchas de varillas, de hierro y/o de perfiles metálicos; cubiertas de Eternit o de Steelpanel, sobre estructuras de cerchas de varilla, curvas, o de correas metálicas; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas; pisos de hormigón simple, alisado, o de carpeta asfáltica. Adicionalmente cada pabellón posee su propios de baños para damas y caballeros con pisos y paredes revestidos de cerámica, turnado de yeso, un total de 3 inodoros y 2 lavamanos blancos y divisiones y puertas interiores de aluminio natural.

Cabe resaltar que los pabellones No. 1, 2, 3, 22, 23 y 24 poseen como fachada una estructura metálica recubierta con Fibrolit, en la cual se exponen telas flexibles con reproducciones de cuadros del pintor Endara.

Los espacios abiertos son denominados áreas libres, que sirven para exposición, en su mayoría con relleno y una capa de piedra chispa en la parte superior.

Para efecto de identificación de los pabellones y áreas libres, se los clasifica por números y letras respectivamente conforme consta en el plano de implantación adjunto.

**2.- Baterías higiénicas:**

Conjunto de construcciones las que se disponen baterías de baños, ubicadas estratégicamente en el recinto ferial, con una superficie de implantación general de 1.016,00 m<sup>2</sup>. Esta superficie se halla distribuida en un total de 6 baterías de baños para damas y caballeros que constan de las siguientes piezas sanitarias:

- 132 inodoros blancos con grifería
- 79 lavamanos blancos con grifería
- 22 urinarios blancos
- 13.5 metros lineales de urinarios revestidos de cerámica
- 3 secadoras de manos

Las baterías higiénicas presentan las siguientes especificaciones técnicas: estructura de hormigón armado; cubiertas de Eternit; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas, con recubrimientos de cerámica en baños; piezas sanitarias blancas; piso de hormigón alisado; divisiones y puertas interiores de aluminio, bloques y madera; turnados de yeso.

**3.- Edificación para restaurante.**

Construcción de 531,00 m<sup>2</sup> de superficie, destinada al funcionamiento de un restaurante, de una planta, en muy buenas condiciones de mantenimiento y funcionamiento, cuyas principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; paredes de bloques de hormigón, revocadas y pintadas; sobrepiso de cerámica; instalaciones empotradas.

*Abgdo Gerardo C. Santillán Durán*  
Notario Público del Cantón Durán





4.- Glorieta.

Construcción abierta, de forma octogonal, con estructura de perfiles metálicos, cubierta de planchas de fibrolit, piso de grano lavado.

5.- Galpón en el que se ubica un tren antiguo.

Nave compuesta de dos cuerpos, a dos aguas, en la que se exhibe un tren antiguo, cuyas especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; cubierta de zinc; piso de tablones de madera sobre estructura apoyada en elementos de hormigón armado.

Dentro de lo que se denomina tren antiguo, encontramos tres vagones con infraestructura para ser usados como restaurante.

6.- Locales para artesanías.

Conjunto de locales con una superficie total de 665,00 m<sup>2</sup>. y cuyas especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; cubiertas de steelpanel o Eternit; piso de hormigón simple, alisado; mesones de hormigón; puertas exteriores de mallas metálicas corredizas.

Poseen como contrafachada una estructura compuesta de perfiles galvanizados y fibrolit en todo el contorno de los locales.

7.- Patio de Comidas.

Conjunto de locales en que funcionan salones de comidas y bebidas, con un área total de 440,00 m<sup>2</sup>. Con las siguientes especificaciones: Piso de hormigón, paredes de bloques revocados, mesones de hormigón revestidos de cerámica blanca, instalaciones de agua y desagüe y un patio central de comidas con 88 mesas de hormigón empotradas al piso con sillas metálicas también empotradas. Al igual que artesanías su fachada se conforma de estructura de perfiles galvanizados y fibrolit.

8.- Pabellones especiales.

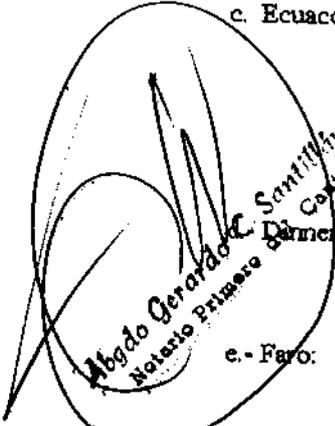
a.- Universo: Construcción de 65,00 m<sup>2</sup>. De gran altura, en excelentes condiciones de mantenimiento y funcionamiento, cuyas principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; paredes exteriores simulando elementos estructurales decorativos; mamparas exteriores de aluminio y vidrio; tumbado de planchas Armstrong; piso de vinilo; instalaciones empotradas.

b.- Univisa: Edificación de 48,00 m<sup>2</sup>. cuya estructura es de perfiles metálicos; cubierta de steelpanel; paredes de planchas de fibrolit, pintadas; mampara de ingreso de vidrio laminado; tumbado de fibrolit; piso de vinilo; etc.

c. Ecuacolor: Edificación de hormigón armado, ventanales de vidrio bronce; 4 puertas de ingreso de aluminio y vidrio; tumbado de planchas de armstrong; piso revestido de cerámica; instalaciones empotradas. La construcción se encuentra implantada en un cuadrado recubierto con grano lavado. Esta edificación fue remodelada para la FIE '99

d. Parners: Construcción de 40,00 m<sup>2</sup>. de implantación, con paredes perimetrales y cubierta de hormigón reforzado, pisos de cerámica, utilizada por tarme en la FIE '99

e.- Faro: Edificación en forma circular en su planta baja, que remata en un faro de gran altura, con 80,00 m<sup>2</sup>. de área de implantación inferior, cuyas principales

  
Abdo Gerardo C. Santillán Bermúdez  
Notario Público  
Cantón Durán





especificaciones técnicas son: estructura de perfiles metálicos; mamparas exteriores de la planta baja con vidrios laminados; piso de cerámica y de alfombra; instalaciones empotradas. Además tiene interior sus propios servicios higiénicos.

f.- Banco del Pacifico.- Edificación octogonal con estructura de hormigón armado, ventanales de vidrio bronce; puertas de ingreso de aluminio y vidrio; tumbado de planchas tipo armstrong; piso revestido de alfombra; instalaciones empotradas. La construcción se encuentra implantada en un cuadrado cuyo piso está recubierto con grano lavado.

#### 9.- Auditorium.

Edificación de dos niveles en cuya planta baja se ubica el ingreso principal al recinto ferial y en la planta alta se dispone un salón Auditorium. Su área de construcción total es de 330,00 m<sup>2</sup>. y sus principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; piso de cerámica; mamparas exteriores, en la planta alta, de aluminio y vidrio; tumbados de planchas Armstrong; aire acondicionado central.

Posee además su propia batería de baños para damas y caballeros con pisos de hormigón recubierto de cerámica; paredes de bloques recubiertas con cerámica; divisiones y puertas interiores de aluminio natural.

#### 10.- Oficinas de Administración.

Edificación de 490,00 m<sup>2</sup>. en la que funcionan las oficinas principales de administración de la Feria y que se conecta directamente con el área de boleterías. Sus principales especificaciones técnicas son: estructura de hormigón armado; cubierta de Eternit; sobrepiso de alfombra; paredes de mampostería, enlucidas y pintadas al caucho; instalaciones empotradas; aire acondicionado central.

Las oficinas de administración cuentan con un baño privado, baños para la zona administrativa y baños para la boletería, todos ellos separados de acuerdo al área a servir y de las siguientes especificaciones: Piso de hormigón recubierto con cerámica; paredes de bloques recubiertas con cerámica, piezas blancas con sus accesorios.

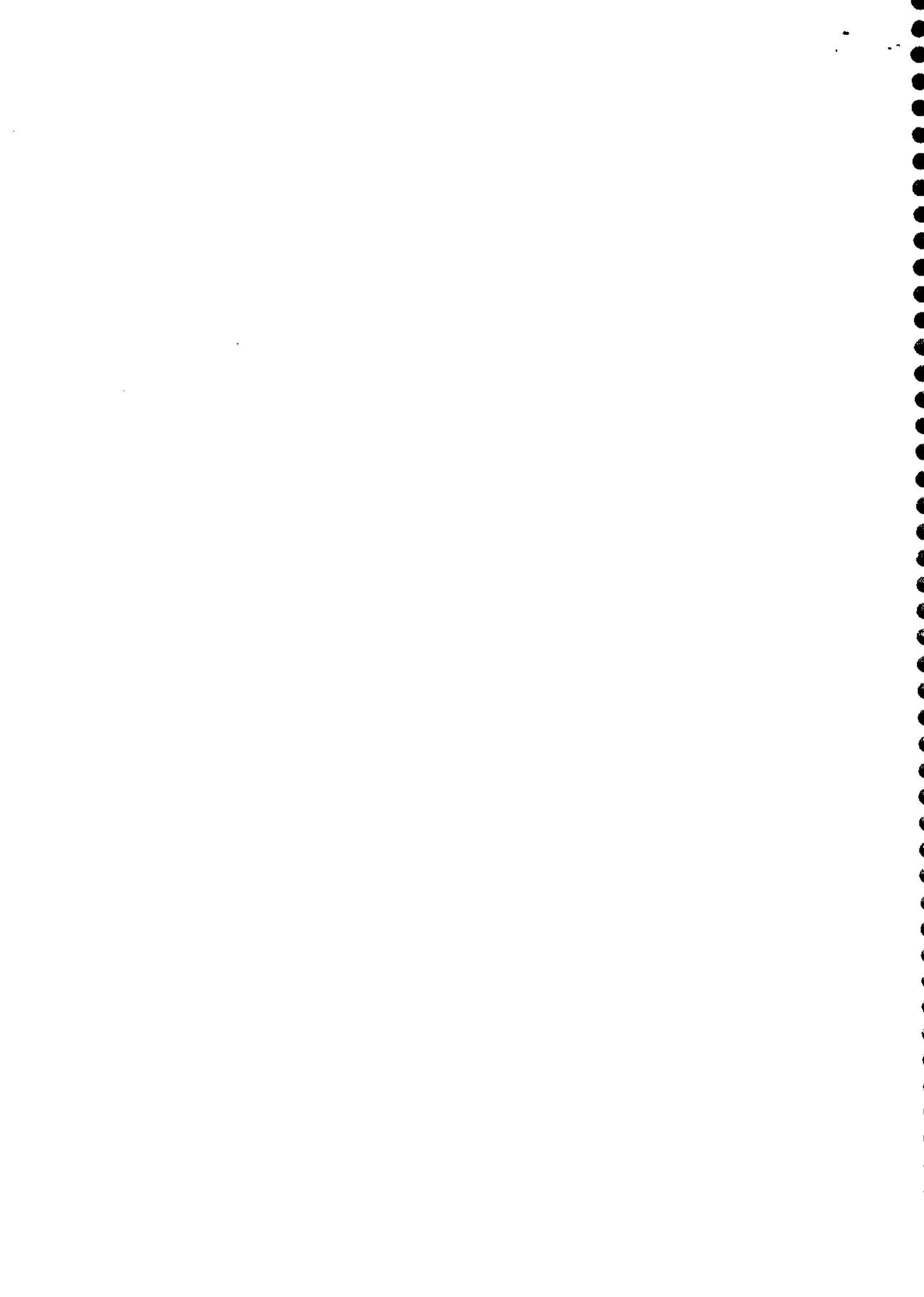
#### 11.- Teatro.

a.- Areas de restaurantes que se trata de construcciones dispuestas en la planta baja de la estructura de las graderías, con 378,00 m<sup>2</sup>. de implantación de las siguientes especificaciones técnicas: Estructura metálica; piso de hormigón alisado, paredes de bloques revocados, cielo raso de fibrocel; puertas enrollables; instalaciones de agua y desagüe.

camerinos dispuestos bajo el escenario, de excelentes acabados, tales como: cerámica en piso; aire acondicionado central; paredes de mampostería, enlucidas y pintadas al caucho; tumbado de planchas Armstrong; instalaciones empotradas.

Escenario que cuenta con estructura metálicas especiales, pesada, desarrollada en una superficie de 975,00 m<sup>2</sup>. en voladizo.

Abdo Ricardo C. Sarmiento  
Notario Primero del Cantón Durán





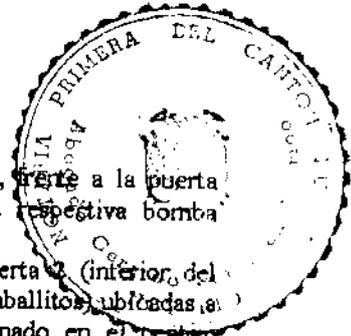
- d.- Graderías de estructuras metálicas, desarrolladas en una superficie de 3.600,00 m<sup>2</sup>. con capacidad de carga para este tipo de estructura e instalaciones y de gran altura.
- e.- Patio de llegada de los artistas e invitados especiales, con 1.700,00 m<sup>2</sup>. de superficie con carpeta asfáltica de 2 pulg sobre base granular.
- f.- Cerramiento del sector, con pared de bloques y estructura de hormigón armado, con 455,00 m<sup>2</sup>. de desarrollo.

12.- Obras civiles especiales.

- a.- Relleno con material pétreo, debidamente compactado, previa la excavación y desalojo de la capa vegetal, en un volumen aproximado de 425.000,00 m<sup>3</sup>. con una cola promedio de 1,20 m.
- b.- Muro de contención sobre el lindero de la propiedad con un estero que se conecta con el Río Guayas, construido con material pétreo en un volumen de 13744,00 m<sup>3</sup>. aproximadamente.
- c.- 2 cisternas de agua, con capacidad para 200,00 m<sup>3</sup>, con sus respectivas bombas y tanques de presión para distribución de agua al interior del Recinto Ferial
- d.- 2 cisternas de drenajes, con capacidad de 220,00 m<sup>3</sup>, que recojen las aguas lluvias de la vía interior del Recinto, con sus respectivas bombas de 15 HP para su evacuación.
- e.- Cerramiento exterior a la propiedad, de pared de bloques y estructura de hormigón armado, con una superficie de desarrollo de 4.900,00 m<sup>2</sup>.
- f.- Vía perimetral al recinto ferial, asfaltada con una carpeta de 2 pulg y base granular.
- g.- Pavimento de doble riego de asfalto y base granular, en la explanada al ingreso del recinto ferial.
- h.- Contrapiso asfáltico en la zona denominada Carpa Cervecera, con 375,00 m<sup>2</sup>. de superficie de implantación.
- i.- Calles interiores del recinto ferial asfaltadas con las mismas especificaciones de la vía perimetral, cuyo desarrollo total es de 17.275,00 m<sup>2</sup>.
- j.- Veredas y bordillos exteriores los pabellones, en una superficie de 1.120,00 m<sup>2</sup>.
- k.- Pavimentos de hormigón simple en el área de degustación, con una superficie de 524,00 m<sup>2</sup>.
- l.- Cerramiento externo del recinto ferial, cuya estructura es de hormigón armado y las paredes son de bloques de hormigón.
- m.- Cerramiento con elementos metálicos, desarrollado en una superficie de 522,00 m<sup>2</sup>.
- n.- Veredas y bordillos del parterre central, cubriendo 840,00 m<sup>2</sup>. de superficie.
- o.- Cerramiento en el área de parqueo privado, con estructura de hormigón armado y pared de bloques de hormigón, con 2.020,00 m<sup>2</sup>. de área.
- p.- Sistema de distribución de energía eléctrica, de alta y baja tensión, de iluminación con postes de gran altura y araña de luminarias en el área externa del parqueo y de postes de baja altura en el área periférica, así como postes decorativos interiores, incluyéndose los bancos de transformadores, de acuerdo al plano eléctrico adjunto.
- q.- Redes de distribución de agua potable y de desalojo de aguas lluvias y aguas servidas, con planta de tratamiento, que se pueden asimilar a una infraestructura para una ciudadela tipo económica, según consta en los planos de distribución de agua y drenajes adjuntos.

*Gerardo C. Santillán*  
Municipio Primero del Cantón

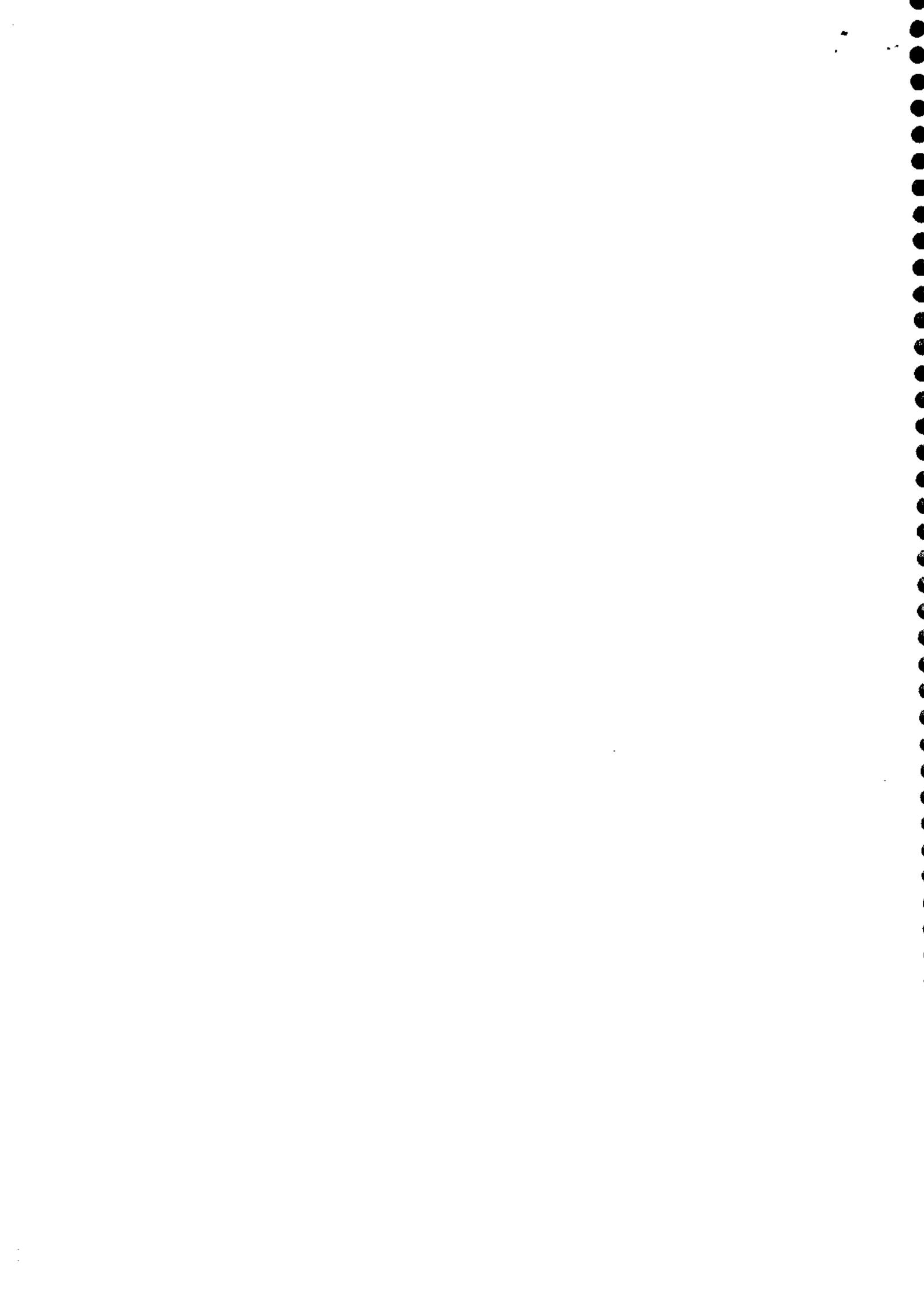




- r.- 1 pileta de agua ubicada en el Símbolo, frente a la puerta principal de ingreso (Puerta 2) con su respectiva bomba marca Jacuzzi para su funcionamiento.
- s.- 1 pileta de agua ubicada frente a la puerta 3 (interior del Recinto) con 2 esculturas multicolores (caballitos) ubicadas a los lados y un puente de hormigón armado en el centro. Posee su propia bomba marca Jacuzzi para su funcionamiento.
- t.- Sistema de riego para el área verde ubicada en el exterior de los pabellones, conectada al circuito de distribución general de agua del Recinto Ferial.

*p. Deloitte & Touche*  
*[Signature]*

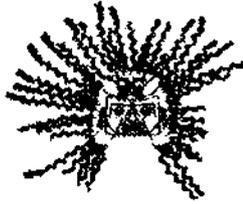
*[Signature]*  
 Abgdo. Gerardo C. Santillán Bernabé  
 Notario Primero del Canton Bernabé





# **Anexo 13**





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

RF

Guayaquil, enero 3 del 2000  
DAG-011-2000

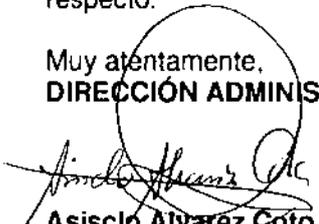
Señor ingeniero  
**Gabriel Rodríguez Cassanello**  
**LÍDER DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y MANTENIMIENTO**  
**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
Ciudad

De mi consideración:

Cúmpleme, comunicarle que a partir de esta fecha lo he designado como responsable del proceso de Entrega - Recepción del inmueble denominado FERIAS S.A., cedido en Dación en Pago por FILANBANCO S.A., al Banco Central del Ecuador.

Mucho agradeceré, se sirva mantenerme informado de todo lo que se suscite al respecto.

Muy atentamente,  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR**



**Asisclo Álvarez Coto**  
**DIRECTOR**

Copia a: Auditoría  
Dirección de Crédito



## ACTA ENTREGA RECEPCION

En la ciudad de Guayaquil, al cuarto día del mes de enero del año 2000, se procede a realizar la Entrega-Recepción de las Instalaciones de la Feria Internacional, ubicado en el Cantón Durán entre Filanbanco y el Banco Central del Ecuador-Sucursal Guayaquil, quien lo recibe como Dación en Pago con las siguientes observaciones de acuerdo a informe IFM-G-018-2000.

- Dos stands grandes y uno pequeño de (6.10 x 6.10 mts) que fueron evaluados por el Ing. Pita han sido desbaratados totalmente y apenas quedan las huellas de su implantación. Cabe anotar que se encuentran en el plano en que se basó el antes mencionado profesional para efectuar este avalúo.
- Toda la red de iluminación del escenario en el teatro ha sido desmantelada, inclusive falta el tablero de alta tensión.
- Faltan dos condensadores del equipo de aire acondicionado central de los camerinos del teatro.
- Falta un equipo central de aire acondicionado en el Auditorium.
- En uno de los locales que se encuentran ubicados bajo las graderías del teatro han retirado la puerta enrollable.
- En todos los stands donde se encontraban tres hileras de lámparas fluorescentes solo la hay central y han retirado las dos laterales y en algunos casos inclusive faltan algunas lámparas de la hilera central.
- En un stand han retirado todas las lámparas inclusive la hilera central y en el mismo stand falta la puerta enrollable del ingreso.
- En todos los stands se han retirado los breakers y se encuentran desbaratados los tableros.
- En todos los postes de iluminación que se encuentran al borde el parterre central han desinstalado y retirados los reflectores que iluminaban los posters decorativos de la fachada de los stands, se nota en algunos las bases de los reflectores.
- Faltan innumerables transformadores eléctricos.
- En la parte exterior donde se encuentra la esfera símbolo de la Feria en esas áreas verdes han retirado la bomba de riego automático, se nota un corte reciente en las tuberías de PVC y han cortado algunos aspersores.
- La bomba que sirve para el desalojo de las aguas lluvias estuvieron a punto de retirarla pues se encontraron los tubos de 12" y el absorbente desinstalados y la bomba sin las poleas y los pernos de sujeción ya desinstalados.
- No se pudo efectuar la inspección a ciertas áreas como las oficinas de la administración y a los camerinos y a otras áreas porque no se nos ha entregado las llaves.
- Faltan los generadores de emergencia inclusive han desbaratado la caseta donde se encontraban.

Firman la presente Acta Entrega-recepción por una parte el Banco Central del Ecuador representado por el Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello, Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento, Srta. Pilar Encalada Ayala, delegada de Infraestructura Física y Mantenimiento y por la otra parte la Srta. Martha Muñeton de Sandoval, Jefe de Bienes del Filanbanco.

Una vez recibido el inmueble, se suscribe la presente Acta Entrega-Recepción en original y tres copias de igual valor y tenor.

*Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello*  
Lider Infraestructura Física y  
Mantenimiento

*Martha Muñeton de Sandoval*  
Jefe de Bienes  
Filanbanco

*Pilar Encalada Ayala*  
Infraestructura Física y  
Mantenimiento



# **Anexo 14**





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Documental

Guayaquil, 6 de enero de 2000  
GSG-006-2000

Señor Ingeniero  
Gonzalo Hidalgo  
GERENTE GENERAL  
FILANBANCO  
Ciudad

De mis consideraciones:

Adjunto me permito remitir a usted copia del oficio DAG-013-99 y anexos, suscrito por el Director Administrativo de esta Sucursal Mayor, en el cual explica ampliamente respecto lo acontecido el día de ayer durante la entrega de las instalaciones de FERIAS S.A. por parte de Filanbanco.

Agradeceré a usted se sirva disponer el análisis del informe antes indicado y proporcionar a esta Institución las explicaciones necesarias al respecto.

Atentamente,

  
Dr. Patricio Dávila Molina  
GERENTE SUCURSAL MAYOR (E)

Copia a: Presidente Ferias S.A.  
Director Administrativo

*Klaus Meier*

RECIBIDO  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
13/10



# **Anexo 15**



Guayaquil, enero 07 del 2000

Ingeniero  
**GONZALO HIDALGO TERAN**  
Gerente General del  
**FILANBANCO S. A.**  
Ciudad.-

Estimado señor:

La empresa FERIAS S.A., debido a la crítica situación económica por la que atraviesa el país, se vio obligada a aceptar la entrega de dación en pago de los terrenos y edificaciones de su propiedad, en los que se han desarrollado, por espacio de 30 años, los eventos feriales más importantes del Ecuador.

Esta entrega se hizo, teniendo que aceptar el valor de S/.128.469'183.937,00 que el Banco Central del Ecuador impuso a Filanbanco S. A. en base al avalúo realizado por el Ing. Enrique Pita García y que, de acuerdo a la comunicación suscrita por el antedicho profesional, con fecha 15 de octubre de 1999, con la cotización del dólar en S/.15.500,00, daba un equivalente de \$8'288.334,00, valor muy por debajo del precio real y que ocasionó un perjuicio económico muy grande a nuestra empresa, pero que solamente la responsabilidad para cumplir los compromisos adquiridos, nos obligó a tomar la decisión de tener que aceptar un avalúo tan perjudicial.

Cabe recalcar que el mismo profesional evaluador procedió a efectuar trabajo similar en el mes de noviembre de 1998, sobre el mismo predio y edificaciones, avalúo solicitado igualmente por el Banco Central del Ecuador, cuando esta propiedad iba a ser entregada como parte de un fideicomiso a favor, del Banco Central por cuenta de la familia Isaías y en esa ocasión, tal como lo prueba el documento que adjunto, el evaluador lo valoró en \$12'887.233,87.

Creo que el evaluador debería dar una explicación, del porqué de la sobrevaloración, en el caso de la familia Isaías, o la subvaloración en el caso actual; ya que, no deja de sorprendernos el hecho de que con un avalúo exactamente sobre el mismo predio e instalaciones, con un texto casi exacto en los dos documentos, sin incrementar ni disminuir lo avaluado en absoluto, el valor de esta propiedad haya perdido en 10 meses el 35.6%.



.. 2 ..  
FILANBANCO S.A.

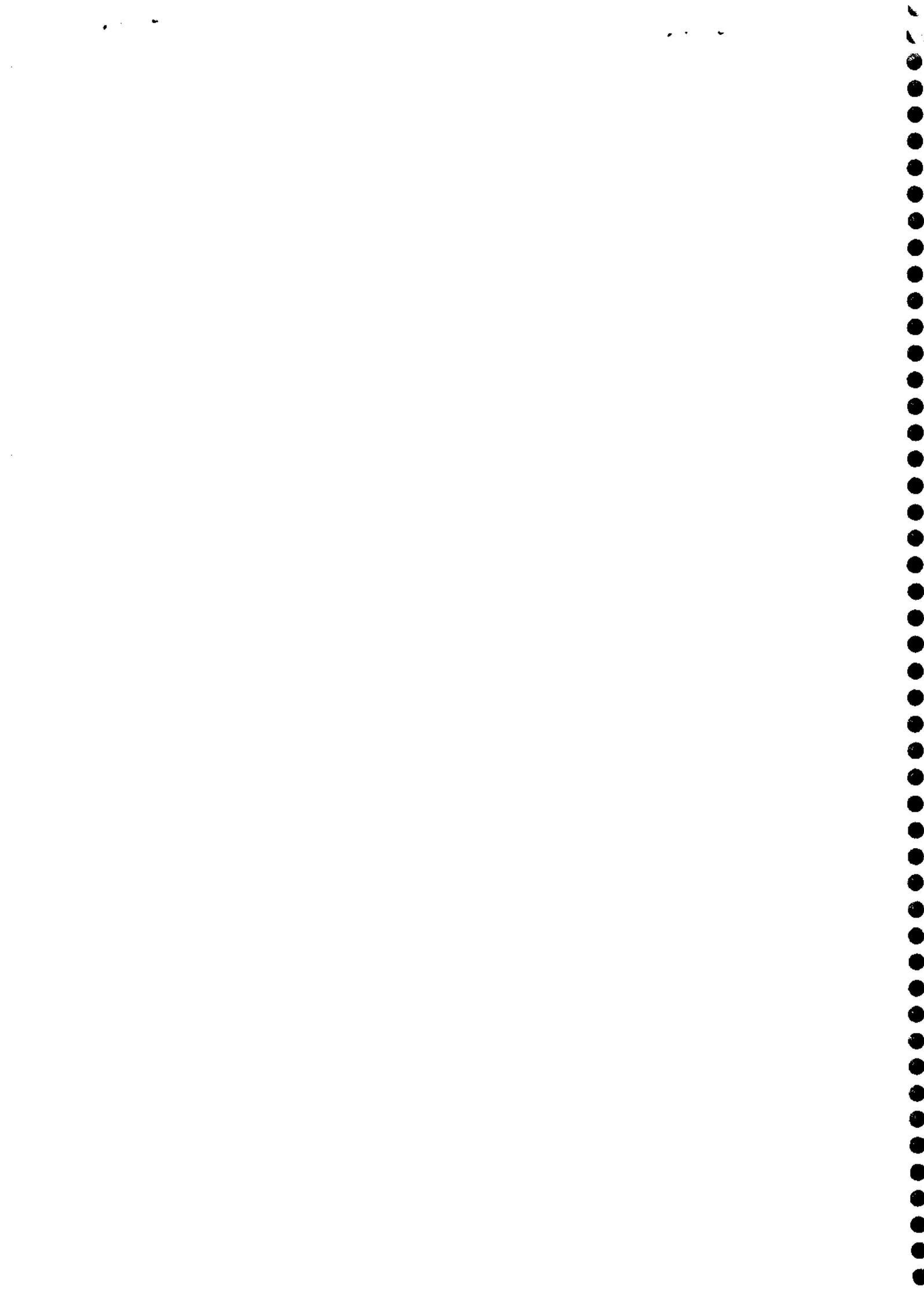
Otro punto que debe ser analizado es porqué el evaluador cobró honorarios sobre los S/. 128.469'183.937,00 en relación al trabajo efectuado en el avalúo del 21 de septiembre de 1999 y sin embargo pretendía que la propiedad sea recibida por el Banco Central del Ecuador en un valor menor, por lo que tuvo que ser conminado para que presente una carta aclaratoria a este hecho, y de una manera muy acomodativa encontró que para justificar sus honorarios podía cambiar la cotización del dólar que había tomado como referencia en el avalúo y así, aparentemente, mantener su criterio.

Con relación al informe IFM-G 018-2000, de enero 4, 2000, firmado por el Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello e Ing. Jorge Alvarado Cabrera, que forman parte substancial de la comunicación que ustedes nos hacen llegar, solicitando explicación al contenido de lo requerido por el Banco Central del Ecuador, procedemos, punto por punto y en el mismo orden a la aclaración de los mismos:

- El evaluador debe referirse a los edificios signados con los números 9 y 16 que aparecen en el plano de planta general de Agosto / 1999. El pabellón No.9 era una fachada metálica propiedad de la empresa COMANDATO, quien al no participar en el evento que tuvo lugar en octubre/99 procedió a desmantelarla. Ese sitio, en la exposición antes indicada, se convirtió en una gran área exterior donde se realizó una exhibición de línea automotriz.

El pabellón que está numerado en ese plano con el No.16 fue movilizadado a la parte posterior del pabellón No.11, convirtiéndose en el pabellón 12; ya que en todo ese sector debimos incrementar área para la Feria Ganadera que presentamos en octubre pasado. Es extraño que en el nuevo recorrido que ha realizado el evaluador, no haya notado la presencia de un pabellón que en el plano que él toma como referencia para su avalúo no existe.

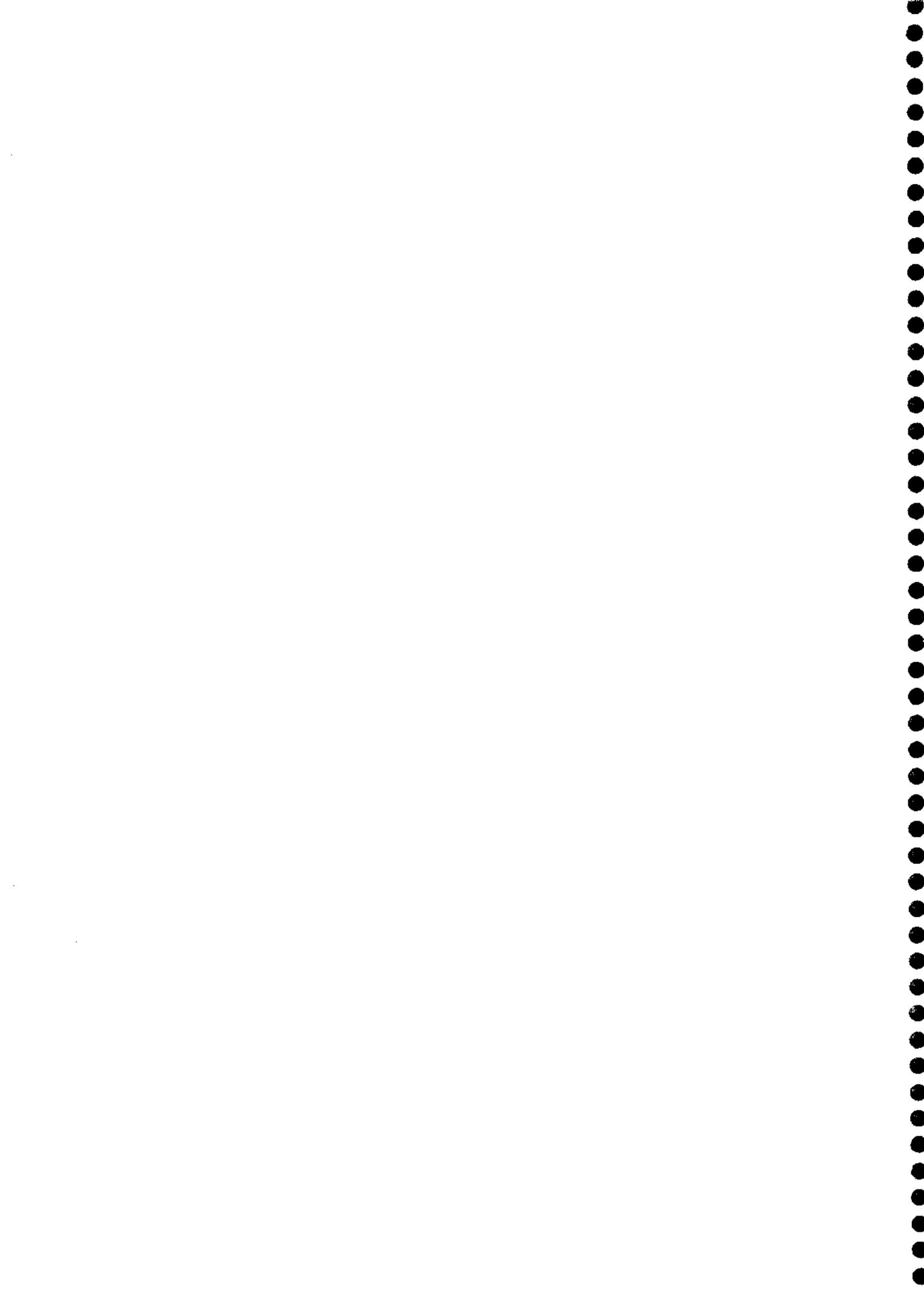
El stand de 6.10 x 6.10 que utilizaba Ecuacolor de igual forma fue movilizadado de su sitio original que era frente a la Glorieta, hacia el parterre central a la altura del pabellón 5 habiendo sido remodelado en su fachada; ya que, fue utilizado en la última exposición en octubre, por la empresa Visa Banco Guayaquil. Es curioso, que el evaluador en su recorrido y al comparar con su plano, no se haya dado cuenta de que existe una nueva edificación en el parterre central.



.. 4 ..

Para suministrar energía al teatro, existe debajo de las gradas una subestación eléctrica que cuenta con un transformador de 37 KVA, 2 tableros eléctricos y 2 fusibles de 630 amperios, que es la que da iluminación a los camerinos, a los locales bajo el teatro, la iluminación perimetral del teatro que se comprende de 13 lámparas ubicadas en la parte superior de las gradas y da energía al tablero detrás del escenario. En el anexo 7 de los documentos habilitantes de nuestra entrega en Diciembre 30, consta esta subestación y todos sus componentes, tal como aquí se mencionan y quedaron instalados en el lugar indicado.

- En la página 5 de 9, del informe BC#004/99 presentado por el evaluador en septiembre 21, menciona que los camerinos dispuestos bajo el escenario, poseen "aire acondicionado central". Ferias S. A. ha entregado y así se lo puede constatar "aire acondicionado central" de 48.000 BTU marca RUUD, compuesto del condensador que se encuentra fuera del camerino y un evaporador dentro del camerino, el cual cuando no se utiliza, se desmonta y empaqueta para embodegarlo y protegerlo de la excesiva humedad que existe en el Recinto Ferial, peor aún durante los meses de invierno.
- En la página 4 de 9 del informe BC#004/99 presentado por el evaluador en septiembre 21, menciona "aire acondicionado central", Ferias S. A. ha entregado y así se lo puede constatar, "aire acondicionado central" de 60.000 BTU marca YORK, compuesto de condensador y evaporador. Esta unidad completa se debe desmontar y empaquetar también para embodegarla y protegerla así de la humedad.
- En diciembre 30 de 1999, fecha en que Ferias S. A. hizo la entrega de las instalaciones del Recinto Ferial, todos los locales bajo el teatro tenían cada uno su puerta enrollable.
- Es importante hacer notar que en la página 2 de 9 del informe BC#004/99, al mencionar los galpones de exhibición y bodegas, no menciona para nada el sistema de iluminación de los mismos.



.. 5 ..

Conforme lo establece la memoria técnica del sistema de iluminación del Recinto Ferial, entregado como Anexo 4 en la carpeta de documentos habilitantes de la entrega realizada por Ferias S. A., se manifiesta que la iluminación de los pabellones es de tipo fluorescente 100W, la cual se ubica en la hilera central, toda la iluminación restante era responsabilidad de los expositores, quienes debían tener listas sus instalaciones 20 días antes del evento, teniendo plazo para retirarla hasta 45 días después de terminada la exposición. Cuando se refiere a que en algunos casos, inclusive faltan algunas lámparas de la hilera central, sólo existe un pabellón que no tenía este tipo de iluminación; ya que el expositor que lo ocupó y que fue la Fuerza Aérea Ecuatoriana, le prestó a Emelgur reflectores que los colgó directamente de la estructura del pabellón.

- El pabellón a que se refieren es el que utilizó la Fuerza Aérea Ecuatoriana en la pasada exposición. Como lo mencionamos en el punto anterior, fue Emelgur quien le prestó y colocó reflectores en la estructura de este pabellón. Una vez terminado el evento, Emelgur procedió a retirar sus reflectores. Este pabellón no tiene puerta enrollable, pues siempre fue destinado a la exhibición de maquinaria pesada; para lo cual su ingreso debía ser suficientemente ancho y alto. Tal es así que en la última exposición la FAE metió en este edificio, camiones y helicópteros, lo cual obviamente si hubiese tenido puerta enrollable, no se podría haber realizado.
- Aquí, el evaluador confunde conceptos, una cosa es un panel y otra un tablero. Cada pabellón ha contado siempre con un panel que se encuentra inclusive empotrado en una de las paredes laterales. Este panel lleva exclusivamente un breaker que prende la iluminación (hilera central de fluorescentes) del pabellón. Cuando se realizaba una exposición, cada expositor colocaba su propia iluminación y breaker que se conectaba a las líneas que van por la parte superior de las paredes laterales del pabellón, las mismas que van conectadas a los tableros ubicados en las subestaciones eléctricas. Dentro de los documentos habilitantes de la entrega realizada por Ferias S. A. en Diciembre 30, en el anexo 7, se encuentra un detalle completo de todos los tableros que están ubicados en la subestaciones y que abastecen a los pabellones.



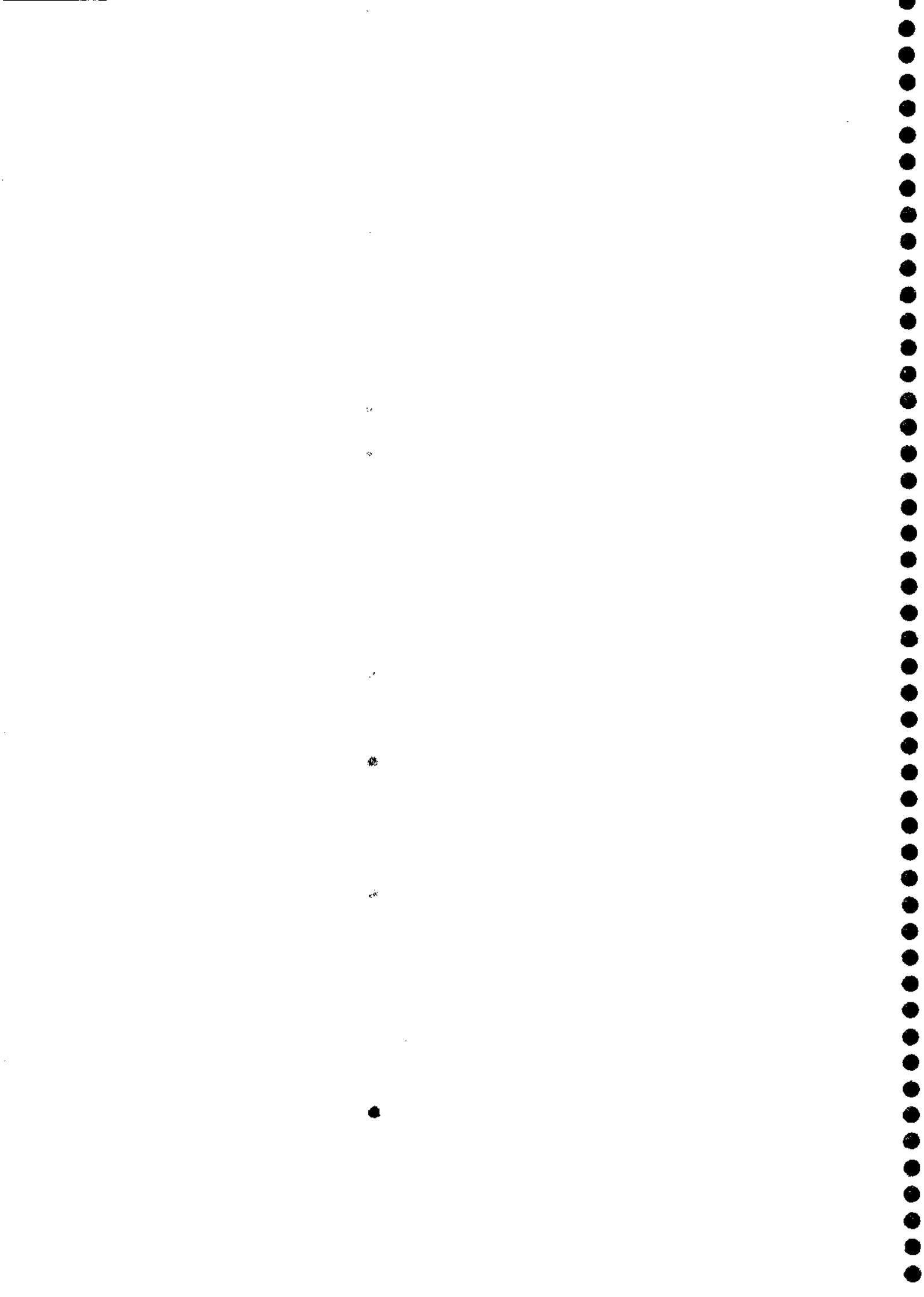
.. 6 ..

- Efectivamente se pueden encontrar solamente algunas de las bases de los reflectores en los postes que se encuentran al borde del parterre central; ya que, estos reflectores que en los eventos iluminaban directamente las fachadas de los pabellones, nunca han sido de Ferias S. A., ésta era una iluminación eventual que era contratada con la empresa Crimalux. Tan cierto es lo que mencionamos, que es la razón por la cual, en la página 6 de 9 del informe BC#004/99 presentado por el evaluador en septiembre 21, dice textualmente "así como postes decorativos interiores" no mencionando en este punto, ni en ningún otro de su informe, la existencia de reflectores en estos postes; ya que como queda aclarado éstos no eran propiedad de Ferias S. A., siendo por este motivo y con razón que él no los menciona en su informe.

- Es inadmisibles que el evaluador emita un reporte indicando la falta de "innumerables transformadores eléctricos". Sobre que base puede realizar este comentario; ya que, si nos remitimos a la pagina 6 de 9 de su informe BC#004/99 en lo que se refiere a los tranformadores, textualmente dice "incluyéndose los bancos de transformadores, transformadores en postes". Este informe es tan poco profesional que no menciona ni cantidad ni capacidad.

Ferias S. A. dentro de los documentos de entrega de las instalaciones del Recinto, específicamente en los anexos 4 y 7, presenta un detalle perfectamente ordenado y pormenorizado de la cantidad, capacidad y ubicaciones de los transformadores tanto en subestaciones como en postes.

- Sería conveniente que se revisara el Anexo 7 de la carpeta de documentos habilitantes que es parte de la entrega de las instalaciones realizada por Ferias S. A. en Diciembre 30.  
En este anexo, consta la descripción y ubicación de la bomba No.3; bomba marca Jacuzzi de 3HP 2 pulgadas con filtro, ubicada en la pileta del símbolo que es a la que el evaluador se refiere.  
Por tanto, queda claro, que esta bomba y demás elementos han sido retirados después de nuestra entrega, obviamente sin tener Ferias S. A. ninguna responsabilidad sobre este caso.



.. 7 ..

- Parece que el señor evaluador, carece de la documentación pertinente para su información.

En el anexo 6 de los documentos habilitantes de la entrega realizada por Ferias S. A. en Diciembre 30, se anexa el contrato de arriendo entre Ferias S. A. y la empresa Crimalux, por un motor y bomba de las características que a continuación se detallan y que estaban ubicadas en la estación de bombeo.

**Motor VM**

Modelo Sun 3105

1800 rpm

35 HP

**Bomba Aplitec**

Modelo H12IP

Caudal de 4500 GPM

S/N 9408005

El personal de Crimalux fue desalojado del Recinto por funcionarios del Banco Central del Ecuador el día 4 de enero y fue por esa razón que los trabajos debieron ser suspendidos, sin darles ni siquiera tiempo a dejar por lo menos bajo llave estos elementos, los que esperamos no se pierdan, tal como ya ha sucedido con la bomba Jacuzzi que quedó ubicada en el símbolo.

- Todas las llaves fueron entregadas a la Gerencia Administrativa del Filanbanco en Enero 5.

- seis llaves del bloque de oficinas administrativas

- llave de la puerta principal de ingreso a los camerinos y siete llaves que corresponden a las habitaciones que allí existen.

Estas son las únicas puertas que se manejan con cerraduras que se abren directamente con llaves.

Todas las demás puertas, tales como: puertas de entrada y salida del Recinto, puertas de pabellones y puertas de bodegas, fueron dejadas sólo con picaporte por fuera, a fin de que sea el Banco quien coloque sus nuevos candados.

- En este punto, nos volvemos a remitir al informe BC#004/99 presentado por el evaluador en Septiembre 21/99 al Banco Central del Ecuador, en cuya página 6 de 9, cuando menciona el sistema de distribución de energía, no menciona en este punto; ni en ningún otro del avalúo, la existencia de generadores. La razón por la cual no lo hace es porque los 3 generadores no son ni han sido propiedad de Ferias S. A. Estos 3 generadores fueron retirados, al igual que las 3 casetas donde estaban ubicados, por la empresa Crimalux que era quien los proporcionaba en alquiler para los eventos.



.. 8 ..

Pero queremos dejar constancia de que Ferias S. A. si dejó instalado un grupo generador Marca MEZ Modelo DAT180 de 144 KW porque era el único de nuestra propiedad adquirido de segunda mano los primeros días de octubre del pasado año, debido al alto costo del consumo mensual de energía que ocasionaba el Recinto durante el montaje de la última exposición.

Este generador se encuentra situado entre los pabellones 18 y 19 y llama la atención que en la inspección realizada, el evaluador no lo haya visto.

Aclarados punto por punto lo indicado en la comunicación IFM-G 018-2000, debo manifestar con relación a los dos últimos párrafos de esa carta que probando con documentos que adjunto y remitiéndome a las Ayudas Memorias de la auditoría de entrega, certificada por tres notarios y por la firma Deloitte & Touche, considero que no solamente es desechable el comentario que ha efectuado el perito evaluador que dice "condiciones muy diferentes del predio del momento en que se efectuó su avalúo a la actual", por cuanto será fácilmente comprobable la falta de profesionalismo del mencionado evaluador, quién no solamente queda desenmascarado en lo referente a fallas técnicas de su avalúo, sino también ya en opiniones subjetivas, únicamente conducentes a perjudicar a nuestra empresa.

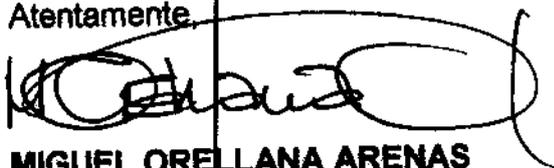
Concluyendo, que ante la solicitud de que el mismo evaluador, Ing. Enrique Pita Garcia, que presente por escrito un detalle pormenorizado de lo que incluyó en su avalúo y que ahora no aparece en el predio y el costo o la diferencia que existe entre lo avaluado por él y el valor del predio en las actuales condiciones", consideramos que es totalmente inaceptable y que más bien se debe nombrar un profesional serio que pueda emitir un informe entre el avalúo que ha servido como habilitante de la escritura pública de dación en pago, y la documentación, ayudas memorias y filmación en VHS que la empresa FERIAS S.A. entregó el día 30 de Diciembre de 1999.

En mi calidad de Presidente de FERIAS S.A. debo manifestar mi total rechazo a la pretensión de quienes con intereses ya manifestados traten de causar mayores y nuevos perjuicios, quedando en libertad de remitir toda la documentación a los respectivos colegios profesionales e instituciones financieras que son sorprendidas con esta falta de profesionalismo.



.. 9 ..

Atentamente,



**MIGUEL ORELLANA ARENAS**  
Presidente de FERIAS S.A.

**ANEXOS:** los indicados en párrafos anteriores

cc.: Dr. Patricio Dávila Molina  
Sr. Asiselo Álvarez Coto  
Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
Sra. Martha Muñetón  
Ing. Enrique Pita García  
Ing. Jorge Sánchez Castro  
Ing. Freddy Alarcón Pacheco  
Ing. Gerardo Rezabala Morán  
Ing. Jorge Alvarado Cabrera  
Econ. Raúl Moreira Martillo  
Sr. Ayub Sánchez  
Sr. Teobaldo Lucas  
Tnte. Eduardo Miranda  
Tnte. José Obando  
*SL. LA FERIA NUJOL/DAOITTE*





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

110000  
- Job.

RECIBIDO  
17 ENE 2000  
Gerente Del Sucursal  
FILANBANCO

Guayaquil, enero 17 de 2000  
GSG-022-2000

Señor  
Gonzalo Hidalgo Terán  
Gerente General  
Filanbanco  
Ciudad

De mi consideración:

Me refiero a su oficio 2000-009-GG, de enero 13 de 2000. Sobre el último párrafo del mismo, me permito insistir a usted se atienda en el menor tiempo posible mi pedido, puesto que la falta de mantenimiento adecuado al recinto ferial, agrava la su situación de deterioro.

En lo relativo a la explicación que he solicitado en oficio del 6 de enero de 2000, cabe precisar que me refiero a la entrega - recepción de las instalaciones y a las observaciones que hacen los técnicos del Banco Central del Ecuador, ya que si bien es cierto que esta Institución aceptó voluntariamente recibir ese inmueble como dación en pago, lo hizo en las condiciones que se encontraba al momento del avalúo y no con detrimento, como lo señalan los funcionarios de la Dirección Administrativa del Banco Central.

En espera de su pronta respuesta, quedo de usted,

Atentamente,

Dr. Patricio Dávila Molina  
Gerente Sucursal Mayor  
Guayaquil



# **Anexo 16**



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

BALANCE GENERAL  
DEL EJERCICIO 2000  
1999 13 13

IFM-G 0277-2.000  
Guayaquil, 7 de Febrero del 2.000

PARA: Sr. Asiselo Alvarez Coto  
Director Administrativo

DE: Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento

ASUNTO: Informe sobre el proceso de entrega-recepción del bien denominado Ferías S.A. por parte de Filanbanco al Banco Central del Ecuador

*Mr. Alvarez*  
*esto y lo formalizo*  
*de acuerdo con el 1-S. Poderes*  
*Co. por responsabilidad*  
*proceder a la entrega-recepción*  
*ma. en tu S. - do*  
*conforme al Acta de*  
*el 2 de febrero del 2000*  
*Actualmente*  
*REPOS*

Habiendo sido designado por la Dirección Administrativa como responsable del proceso de entrega-recepción por parte de Filanbanco al Banco Central del Ecuador del inmueble denominado Ferías S.A. se han efectuado las actividades que detallo a continuación :

**ACTIVIDADES CUMPLIDAS EN EL PROCESO DE ENTREGA-RECEPCIÓN:**

A partir del lunes 3 de Enero del 2.000 se iniciaron las actividades del proceso de entrega recepción y que fueron detalladas en el oficio IFM-G-018-2.000.

Posteriormente y durante el lapso de 2 semanas se efectuaron visitas periódicas al predio y se efectuó el inventario de los bienes cuyo detalle encontrará adjunto a la presente y debidamente firmado por los delegados de inventario que actuaron en el proceso.

Cabe indicar que durante los dos primeros días se procedió a efectuar la filmación de las diversas áreas del recinto ferial y dicho cassette reposa en la Dirección Administrativa.

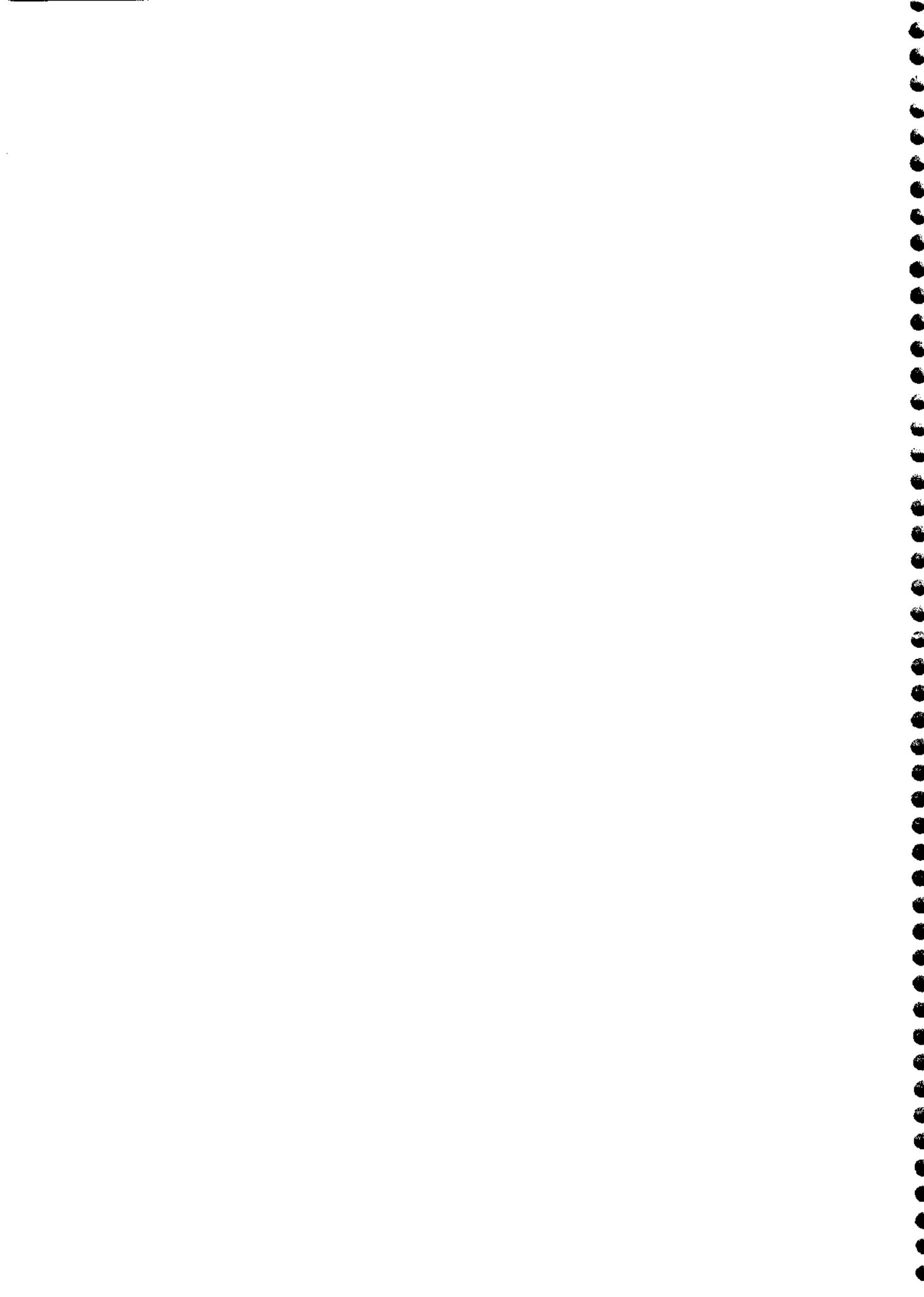
Con fecha 6 de Enero del 2.000 envié el oficio IFM-G-029-2000 al Econ. Javier Galarza Gerente Nacional Administrativo de Filanbanco en el que le solicitaba que mantenga la guardia hasta que culmine la diligencia de entrega-recepción del bien.

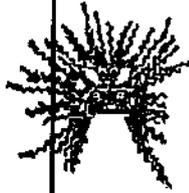
Actualmente permanece guardia conjunta de Filanbanco y Banco Central en el predio.

Con fecha 4 de Enero del 2.000 se recibió comunicación del principal de Ferías S.A., Sr. Miguel Orellana Arenas, en que indicaba que la bomba y el motor para el desalojo de aguas lluvias del recinto ferial pertenecen a la empresa Crimalux y que van a ser retirados por dicha empresa, ya que los alquilaban. Posteriormente recibí una comunicación de dicha empresa en los mismos términos. Se tomó la decisión de impedir la salida de cualquier equipo o material del recinto ferial hasta la conclusión del proceso.

Con fecha 2 de Febrero recibí una comunicación de la Sra. Martha Muffetón de Sandoval, en la que me informa que la compañía TECOMIN NEON solicita autorización para el retiro de equipos utilizados en la instalación de vidrio Neón en la torre de BellSouth, lo cual no procede hasta tener una idea cabal de lo que corresponde a este inmueble, por lo que se ha impedido el ingreso o salida de equipos y materiales del recinto ferial hasta que no concluya el proceso de entrega-recepción del inmueble.

Esperaba el informe ampliatorio del evaluador del predio Ing. Enrique Pita García para proceder a elaborar el informe técnico respectivo previa a la suscripción del Acta.





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### SITUACIÓN FÍSICA ACTUAL DEL BIEN:

Luego de varias inspecciones con los técnicos del área eléctrica, mecánica y civil, debo comunicarle que este bien no se encuentra en condiciones operativas y muy por el contrario presenta una gran cantidad de problemas graves en el sistema eléctrico, tal como lo indica el Ing. Freddy Alarcón Pacheco en su oficio ME-0025-2000, igualmente faltan una gran cantidad de equipos de aire acondicionado central y varias bombas, conforme lo expone en el oficio ME-110-2000 el Ing. Gerardo Rezabala Morán. El sistema de desalojo de aguas lluvias no se encuentra funcionando, ya que se encontró desarmada la tubería de absorción y a punto de que se retire la bomba de esas instalaciones y con las primeras lluvias de la presente estación invernal se ha producido la inundación en algunos sectores, en lo que respecta al área civil faltan 3 galpones, 2 puertas enrollables y algunas planchas de cielo raso conforme lo expone en su oficio ME-111-2000 el Ing. Jorge Sánchez Castro.

Las áreas verdes ya necesitan mantenimiento con el grave riesgo de que pronto se deterioren.

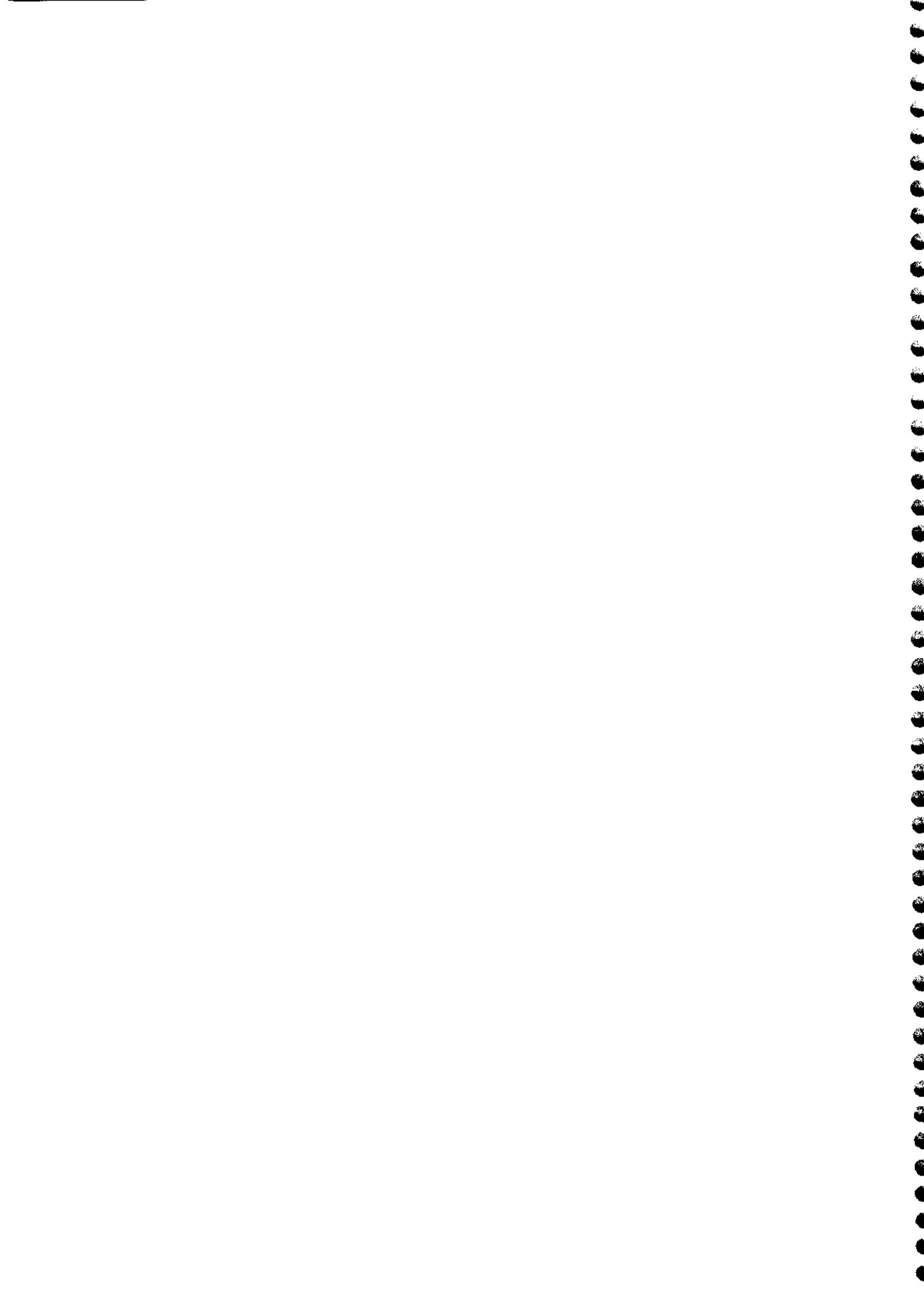
En lo referente a la seguridad de este predio, existe guardia permanente y conjunta tanto del Banco Central del Ecuador como de Filanbanco a pedido expreso mío, hasta que concluya la Entrega-Recepción.

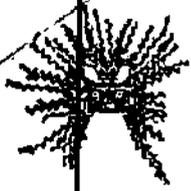
### ANÁLISIS DEL ESTADO DE ENTREGA DEL BIEN:

Se considera que el informe del Ing. Enrique Pita García de fecha 1 de Febrero del 2.000 y que me fue entregado el viernes 4 de Febrero es el documento sobre el cual procede efectuar la comparación del predio y sus equipos en el estado actual contra lo avaluado previamente, por lo que luego de un análisis del mismo, le expongo siguiente:

- Existe un faltante de 2 transformadores por cada una de las 15 subestaciones eléctricas, encontrando el detalle exacto de este faltante en las páginas 7,8 y 9 del informe del Ing. Pita.
- En las mismas subestaciones eléctricas o bancos de transformadores se encuentran desmantelados los tableros de distribución en baja tensión de cada una de ellas.
- Falta una cantidad considerable de lámparas en los diferentes galpones, existiendo en la actualidad solamente una línea de iluminación en la mayoría de ellos y según información proporcionada por el mismo Ing. Pita, en el último evento ferial del mes de Octubre del año anterior en los galpones utilizados por Coca Cola y Kapo estaban instaladas 60 y 22 lámparas respectivamente, provistas por la Feria, considero que se trata de una referencia muy importante a fin de determinar el faltante de luminarias.
- Faltan generadores eléctricos de emergencia que se encuentran detallados en el anexo # 4 del informe del evaluador.
- Faltan equipos de aire acondicionado central debidamente detallados en cuadro comparativo de la página 5 del informe del Ing. Pita.
- Faltan 4 bombas de agua cuyas marcas y características técnicas se encuentran descritas en la página 5 del mismo informe.
- Se nota claramente que han sido retirados 3 galpones, uno pequeño de 610x6,10mts. y dos grandes uno de 874,80 m2. y otro de 1.140m2, este detalle se encuentra también considerado en el informe aclaratorio del evaluador.
- Faltan 2 puertas enrollables, una en un local comercial debajo de las gaderías del teatro y otra de uno de los galpones.
- Se encuentran desmanteladas cajas de breakers internas de algunas naves.
- Faltan planchas de tumbado de algunos pabellones especiales
- Faltan los reflectores que iluminaban los posters decorativos de la fachada de los stands.

### AFECTACIÓN SUFRIDA POR EL RETIRO DE INFRAESTRUCTURA, BIENES Y EQUIPOS :





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

Luego de un análisis del informe ampliatorio del evaluador, me ratifico en lo expresado en el oficio IFM-G-018-2.000 en el que indico que el predio ha experimentado un detrimento funcional, estructural y estético, y los trabajos de rehabilitación del mismo resultan en extremo onerosos.

## RECOMENDACIONES:

El informe ampliatorio del Ing. Enrique Pita García expone de una manera clara y objetiva las condiciones actuales del inmueble y considero que es de suprema importancia para tomar decisiones sobre las acciones que se deban ejecutar, ya que en su informe del avalúo de fecha 21 de Septiembre de 1.999 en la página #7 cuando se refería a Criterios de Valoración expresaba que dado lo extenso de la propiedad y la complejidad de sus instalaciones, se ha considerado pertinente asimilar a los avalúos unitarios de las edificaciones o de las obras civiles items de difícil valoración individual. En el actual informe aclaratorio pormenoriza equipos y presenta cuadros con un detalle de marcas y características técnicas de ellos.

Por todo lo expuesto, salvo su mejor criterio se debe exigir a Filanbanco entregue el inmueble en las mismas condiciones en que fue avaluado es decir que se incluyan todos los equipos que detalla el Ing. Enrique Pita García en su informe de fecha 1 de Febrero del 2.000 y algo fundamental: debidamente instalados y funcionando, ya que los trabajos de reinstalación de los mismos son como expresé anteriormente en extremo onerosos.

Particular que comunico a usted para los fines consiguientes.

Muy atentamente,



Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento

c.c.: Auditoría.



**Amexo 17**





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

106

RECEBIDO  
15 FEB 2000  
FILANBANCO

Guayaquil 15 de febrero de 2000  
GSG-067-2000

R/

Señor Ingeniero  
Gonzalo Hidalgo Terán  
GERENTE GENERAL  
FILANBANCO  
Ciudad

De mi consideración:

Con fecha 17 de enero de 2000, el Dr. Patricio Dávila Molina, Gerente de la Sucursal Mayor del Banco Central del Ecuador, remitió a su atención el oficio GSG-022/2000, relacionado con las observaciones efectuadas por los técnicos de esta Institución sobre la entrega de las instalaciones de Ferias S.A. por parte de Filanbanco.

Dado que hasta la presente fecha no hemos recibido contestación al referido oficio, me permito insistir a usted, a fin de que se sirva darnos a conocer su respuesta al respecto.

Atentamente,

Ab. Tomás Plas Albán  
GERENTE SUCURSAL MAYOR (e)



# **Anexo 18**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

ESTADO  
09 10  
SECRETARÍA  
ADMINISTRATIVA

607  
106

R  
/

Guayaquil, 8 de marzo de 2000  
GSG-117-2000

Señor  
Asisclo Álvarez Coto  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO

Para su conocimiento adjunto encontrará copia del oficio DBCE-0464-2000 de 1 de marzo de 2000, suscrito por el señor Presidente del Directorio del Banco Central del Ecuador, economista Modesto Correa San Andrés, dirigido al economista Miguel Dávila Castillo, Gerente General del Instituto Emisor.

Al respecto de dicha comunicación, sírvase usted proceder a ejecutar la entrega-recepción del inmueble y servicios del predio de la empresa denominada **Ferías S.A.**, recibido en dación en pago, efectuada por FILANBANCO S.A. a favor del Banco Central del Ecuador.

De la mencionada diligencia se dejará constancia en el acta respectiva, formulándose las observaciones que sean necesarias, las que en su oportunidad deberán ser resueltas mediante el procedimiento a ser definido por las máximas autoridades del Banco.

Atentamente,

Ab. Tomás Piliás Albán  
GERENTE SUCURSAL  
MAYOR, ENCARGADO

RECIBIDO  
8 MAR 2000

Eunice López  
Copia: Asesoría Legal  
Dirección de Crédito  
Archivo  
Secuerficial

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Dirección

Recibido por: AL  
Fecha: 17/03/2000  
Hora: 10h29





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Guayaquil, Marzo 9 del 2000

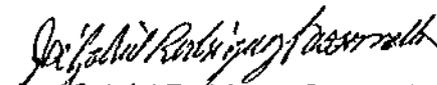
IFM-008-2000

Señora  
MARTHA MUÑETON DE SANDOVAL  
Jefe de Bienes  
Filanbanco  
Ciudad.

De mis consideraciones:

Adjunto a la presente, se servirá encontrar Acta Entrega-Recepción de las instalaciones de la Feria Internacional , para la firma respectiva.

Atentamente,

  
Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
Líder Infraestructura Física y  
Mantenimiento

*Handwritten mark*

Pilar E.



## **ACTA ENTREGA RECEPCION**

En la ciudad de Guayaquil, al noveno día del mes de marzo del 2000, se procede a realizar la Entrega-Recepción de las Instalaciones de la Feria Internacional, ubicado en el Cantón Durán entre Filanbanco y el Banco Central del Ecuador-Sucursal Guayaquil, quien lo recibe como Dación en Pago con las siguientes observaciones de acuerdo a informe IFM-G-018-2000 .

- Dos stands grandes y uno pequeño de (6.10 x 6.10 mts) que fueron avaluados por el Ing. Pita han sido desbaratados totalmente y apenas quedan las huellas de su implantación. Cabe anotar que se encuentran en el plano en que se basó el antes mencionado profesional para efectuar este avalúo.
- Toda la red de iluminación del escenario en el teatro ha sido desmantelada, inclusive el tablero de alta tensión.
- Faltan dos condensadores del equipo de aire acondicionado central de los camerinos del teatro y otros equipos detallados en el informe ampliatorio del Perito Avaluador.
- Falta un equipo central de aire acondicionado en el Auditorium.
- En uno de los locales que se encuentran ubicados bajo las graderías del teatro han retirado la puerta enrollable.
- En todos los stands donde se encontraban tres hileras de lámparas fluorescentes solo hay la central y han retirado las dos laterales y en algunos casos inclusive faltan algunas lamparas de la hilera central.
- En un stand falta la puerta enrollable del ingreso.
- En todos los stands se han retirado los breakers y se encuentran desbaratados los paneles.
- En todos los postes de iluminación que se encuentran al borde el parterre central han desinstalado y retirados los reflectores que iluminaban los posters decorativos de la fachada de los stands, se nota en algunos las bases de los reflectores.
- Existe un faltante de dos (2) transformadores por cada una de las 15 subestaciones eléctricas y se encuentra desmantelados los tableros de distribución en baja tensión de cada una de ellos.
- En la parte exterior donde se encuentra la esfera símbolo de la Feria en esas áreas verdes han retirado la bomba de riego automático, se nota un corte reciente en las tuberías de PVC y han cortado algunos aspersores. Cabe mencionar que faltan algunas bombas.
- La bomba que sirve para el desalojo de las aguas lluvias estuvieron a punto de retirarla pues se encontraron los tubos de 12" y el absorbente desinstalados y la bomba sin las poleas y los pernos de sujeción ya desinstalados.
- Faltan los generadores de emergencia inclusive han desbaratado las casetas donde se encontraban.





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR



Guayaquil, 20 de marzo de 2000  
GSG- 128-2000

Señor  
Asiselo Alvarez Coto  
Director Administrativo  
Banco Central del Ecuador  
Presente

De mi consideración:

Me refiero al oficio No. GSG-117-2000 de marzo 8 de 2000, mediante el cual el Ab. Tomás Plúas Albán, Gerente (e) , en esa fecha, solicita a usted proceder a ejecutar la entrega-recepción del inmueble y servicios del predio de la empresa denominada Ferias S.A., recibido en dación en pago, efectuada por FILANBANCO S.A. a favor del Banco Central del Ecuador.

Al respecto, agradeceré a usted se sirva informarme a la brevedad posible, si se dio cumplimiento a lo dispuesto. De ser así, sírvase remitir a esta Gerencia copia del acta de entrega -recepción con las observaciones que hayan sido del caso.

Atentamente,

D. Patricio Dávila Molina  
Gerente Sucursal Mayor  
Guayaquil





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

**URGENTE**

Guayaquil, marzo 20 del 2000  
DAG-0425-2000

Señor economista  
**Xavier Galarza**  
**GERENTE NACIONAL ADMINISTRATIVO**  
**FILANBANCO S.A.**  
Ciudad

De mi consideración:

Adjunto a la presente, sirvase encontrar fotocopia de la comunicación IFM-008-2000 de marzo 9 del 2000, dirigida a la señora Martha Muñeton de Sandoval, en la cual se anexa el acta de entrega recepción de la instalaciones de FERIAS S.A., a efecto de que se proceda a la suscripción de la misma.

Al respecto, hasta el día de hoy pese a las innumerables llamadas telefónicas hemos tenido respuesta de lo solicitado; por lo que mucho agradeceré a usted, se sirva disponer la suscripción y entrega del acta.

Muy atentamente,  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR**

  
**Asisclo Alvarez Colo**  
**DIRECTOR**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Ferías

709

Guayaquil, marzo 21 del 2000  
DAG-0424-2000

*Mr. A. Alvarez 3*  
*Favor hacer referir*  
*22 MAR 2000*  
*(P)*

Señor doctor  
**Patricio Dávila Molina**  
**GERENTE SUCURSAL MAYOR**  
**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
Ciudad

De mi consideración:

En atención a vuestra comunicación GSG-128-2000 de marzo 20 del 2000, cúmpleme comunicarle que mediante sumilla inserta en oficio GSG-117-2000, se instruyó al área de Mantenimiento para que proceda conforme lo dispuesto a la entrega - recepción del inmueble de la empresa denominada FERIAS S.A.

Por lo expuesto, adjunto se servirá encontrar comunicación IFM-008-2000, remitida a FILANBANCO, con fecha marzo 9 del 2000, en la cual se anexa Acta Entrega - Recepción con sus respectivas observaciones; la misma que no ha sido devuelta hasta la presente fecha.

Adicionalmente, el día 13 de marzo del 2000, en forma verbal se solicitó al señor Gerente encargado abogado Tomás Plúas, solicite al señor Gerente de Filanbanco S.A.; se dé las instrucciones para la suscripción del acta.

Con oficio DAG-0425-2000 de marzo 20 del 2000, he reiterado solicitud ante el Gerente Nacional Administrativo de Filanbanco, sin tener respuesta alguna.

Muy atentamente,  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR**

*Asiscó Alvarez Coto*  
**Asiscó Alvarez Coto**  
**DIRECTOR**

*C. Alvarez*  
*M20-21-2000*  
*17h15*





FERIOS  
772

Copia  
Dr. Patricia Davila  
Gerente B.C. Central - Guayaquil

Guayaquil marzo 23 de 2000

Ingeniero  
GABRIEL RODRIGUEZ  
LIDER DE INFRAESTRUCTURA FISICA  
Y MANTENIMIENTO  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Adjunto con el presente sirvase encontrar:

- "Acta Entrega Recepción" del Recinto Ferial en Durán, 3 copias originales.
- Nuevo Plano sobre la remodelación de la parte alta del inmueble de Panamá y Roca.

Para la verificación de los trabajos que se están realizando en el edificio de Panamá y Roca, le confirmo que el día de mañana a las 10 de la mañana el Ing. Roberto León estará mostrando los arreglos que se hicieron y de los trabajos que estarían por concluirse.

Sin otro particular, me es grato suscribirme.

Atentamente,

MARTHA MUÑOZ DE SANDOVAL  
JEFE DE BIENES

Cc: Javier Galarza B., Gerente Administrativo  
Ing. Eduardo Meléndez, Gerente Filanbanco Eucgdo.  
Sra. Pilar Encalada, Delegada Infraestructura Fisica y Mantenimiento





# **Anexo 19**



● Gabriel Rodriguez

30/05/2000 07:18 PM

Destinatarios: Freddy Alarcon/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central  
CC: Asiselo Alvarez/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central, Pilar Encalada/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central  
Asunto: Re: Instalaciones eléctricas en Recinto Ferial de Durán

Favor elaborar comunicación para la firma del Señor Gerente de la Sucursal Mayor y dirigida al Gerente Administrativo de Filanbanco comunicándole el resultado de la inspección y solicitándole se ratifique por escrito en lo relativo a que Filanbanco asumirá los gastos que se deriven de la rehabilitación del sistema eléctrico del Recinto Ferial de Durán.  
Atentamente.

----- Remitido por Gabriel Rodriguez/Administrativa/GYE/Banco Central con fecha 30/05/2000 07:02 PM -----

**Freddy Alarcon**



▲ 30/05/2000 06:17 PM

Destinatarios: Gabriel Rodriguez/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central  
CC: Pilar Encalada/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central  
Asunto: Re: Instalaciones eléctricas en Recinto Ferial de Durán

En la mañana de hoy, junto con los Srs. Roberto León, Rodolfo Apolo y Carlos Sotomayor, contratista designado por Filanbanco para ejecutar los trabajos eléctricos, se recorrió el Recinto Ferial para indicarle a este último, el alcance de los trabajos.

Habiendo recorrido más del 50% de la Feria y como la inspección durara más de tres horas, el Sr. León se retiró, instruyendo al Sr. Apolo que continuara con nosotros la visita, la misma que concluyó cerca de las 13H00.

De regreso al Banco, el Sr. Apolo me indicó que consultaría con el Sr. Roberto León la forma en que se llevarían a cabo los trabajos, tomando en cuenta que el tiempo de entrega de los mismos es demasiado corto.

A las 16H00 me entrevisté con el Sr. León quien me indicó que, luego de intercambiar opiniones con el Sr. Apolo, habían llegado a la conclusión de que, para cumplir con el plazo fijado (15 días), requerirían la ayuda del Banco Central, por lo que habían llegado a la conclusión de que lo mejor sería dividir los trabajos del Recinto Ferial en dos partes, de tal forma que grupos de trabajo de ambas instituciones, cuyos costos correrán a cargo de Filanbanco, avancen lo más rápido posible. Cabe indicar que durante la inspección se encontraron varias ratas dentro de los ductos eléctricos, lo que pone en serio peligro a los aislantes de los conductores; pues una vez energizados, éstos podrían cortocircuitarse.

También se habló respecto a la energización del Recinto, proponiendo el Sr. León que sea el Gerente General de la Sucursal Mayor, quien hable personalmente o dirija un oficio al Sr. Jimmy Aycart, Gerente de Emelgur, para que le indique cuál sería el procedimiento para energizar el área, incluso, si existe o no deuda pendiente, mencionando que es Filanbanco la institución que tiene a cargo la Feria. El Sr. León supone que la intervención de nuestro Gerente tendría más peso y agilizaría los trámites, pese a que él mismo se comprometió, delante del Ec. Galarza, Gerente Administrativo de Filanbanco, a llevar a cabo dichos trámites; pues dijo mantener buenas relaciones con el Sr. Jimmy Aycart, Gerente de Emelgur.

Respecto a este último punto, mi sugerencia sería que nuestra Institución no lleve a cabo dicha consulta a Emelgur; pues, en lo posterior, se podría prestar a malas interpretaciones, de tal forma que los responsables del Recinto Ferial, ante dicho organismo, sería el Banco Central, pese a que se nombrara a Filanbanco.

Por último, una vez que Filanbanco ha solicitado nuestra ayuda, en lo que corresponde a la habilitación de los cuartos de transformadores, tableros de distribución y alimentadores a los distintos paneles secundarios, mañana me dirigiré con varios grupos de trabajo (cuyos pagos correrán a cuenta de Filanbanco), compuestos especialmente por contratistas que han prestado sus servicios



al Banco Central, al Recinto Ferial para indicarles lo que se debe hacer y el tiempo con el que se cuenta. Sobre este punto, cabe indicar que **resulta imposible presentar presupuesto alguno; pues el estado en que se encuentran los cuartos de transformadores, tableros y demás instalaciones, no lo permite, por lo que será necesario tomar decisiones sobre el camino.** Además, no se conoce el estado en que se encuentran los alimentadores actuales, si faltan algunos o si los transformadores necesitan mantenimiento. En todo caso, se llevará a cabo un estricto control.

Freddy Alarcon

**Freddy Alarcon**

▲ 29/05/2000 16.51

Destinatarios: Gabriel Rodriguez/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central

CC:

Asunto: Re: Instalaciones eléctricas en Recinto Ferial de Durán

La mañana de hoy me reuní con el Ec. Galarza, en su despacho de Filanbanco, para delinear la estrategia a seguir de tal forma de cumplir con el plazo dado, en lo referente a la habilitación del Recinto Ferial, habiéndose resuelto lo siguiente:

- Mañana a las 08H30 me reuniré con el Sr. Roberto León, representante de Filanbanco, para juntos dirigirnos a la Feria y determinar el cronograma de trabajo definitivo
- Se determinarán las áreas de acción del grupo de técnicos contratados por parte de Filanbanco.
- En la visita de mañana a la Feria se definirá si el Banco Central apoyará con grupos de trabajo (cuyos pagos correrán por cuenta de Filanbanco) para ayudar al proceso de habilitación del Recinto, toda vez que el tiempo de entrega de los trabajos es relativamente corto.

Gabriel Rodriguez 25/05/2000 12.26

● **Gabriel Rodriguez**

25/05/2000 12.26

Destinatarios: Freddy Alarcon/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central

CC: Patricio Davila/Internac\_Rec\_Financiera/GYE/Banco Central@Banco Central, Asisclo

Alvarez/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central, Pilar

Encalada/Administrativa/GYE/Banco Central@Banco Central

Asunto: Instalaciones eléctricas en Recinto Ferial de Durán

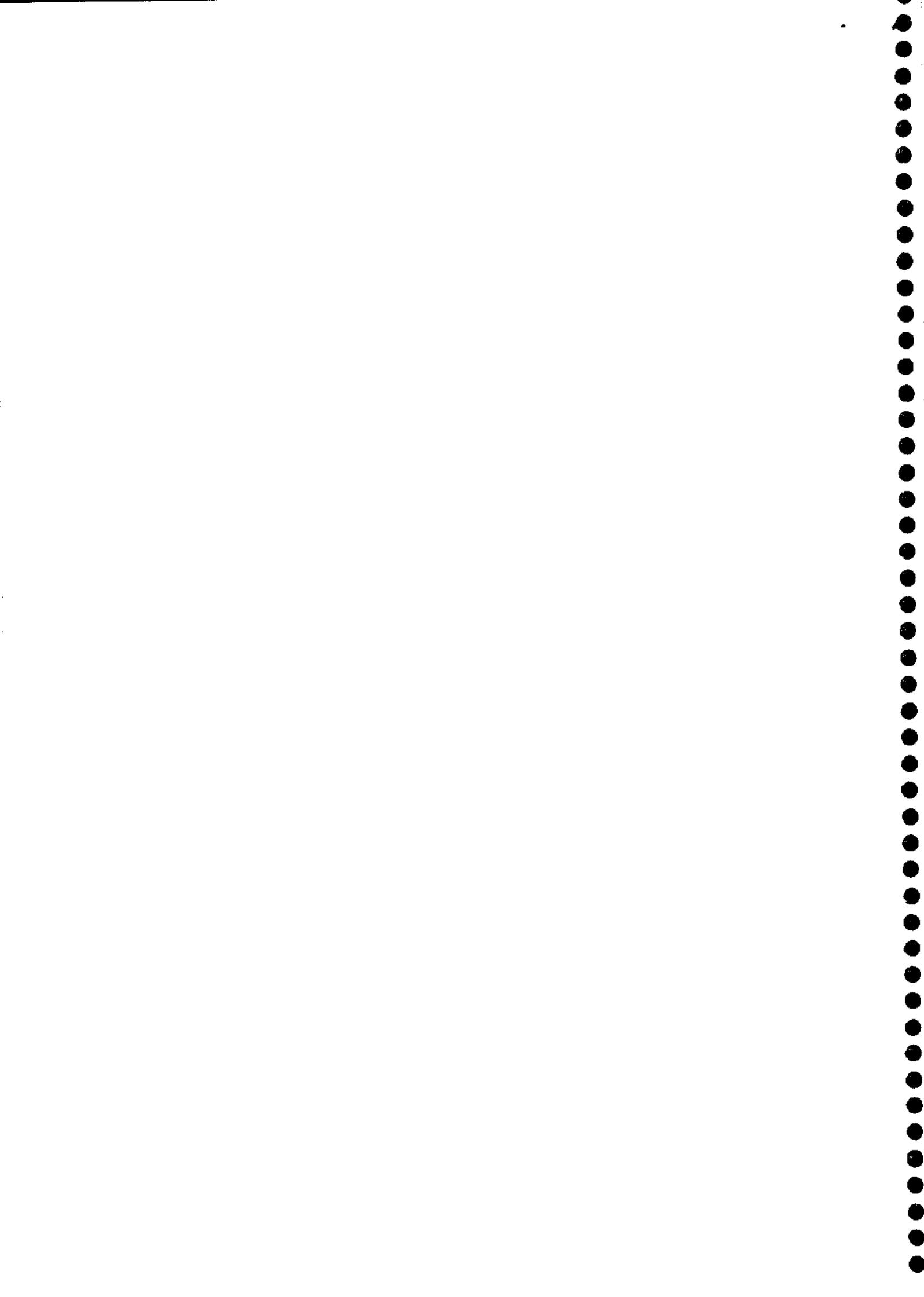
En inspección al Recinto Ferial de Durán efectuada el día 23 de Mayo del 2.000, y que contó con la presencia del Señor Gerente de la Sucursal Mayor-Guayaquil, Dr. Patricio Dávila Molina y el Gerente Administrativo Nacional de Filanbanco, Econ. Javier Galarza Benítez, se determinó que usted queda encargado de la supervisión técnica de los trabajos tendientes a la habilitación eléctrica de todas las áreas del Recinto Ferial, para lo cual coordinará todos estos trabajos con los señores Sr. Roberto León y Rodolfo Apolo en representación de Filanbanco. Cabe indicar que los gastos de estos trabajos correrán por cuenta de Filanbanco. Igualmente los trámites necesarios para energizar las áreas, es decir, gestiones ante EMELGUR, serán efectuadas por Filanbanco. El compromiso adquirido es de concluir estos trabajos en un plazo aproximado de 15 días.

Adicionalmente usted procederá a efectuar trabajos menores de mantenimiento con personal de paratécnicos del Banco y que quedaron claramente determinados ese día.

Le recuerdo el compromiso de Filanbanco de reponer 3 transformadores eléctricos.

Vea la posibilidad de iluminar dos casetas de guardiana en que habitaran guardias con sus respectivas esposas y que serán habilitadas por el Ing. Jorge Sánchez.

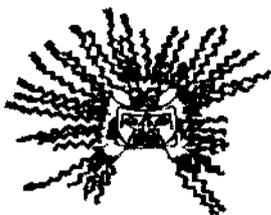
Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.





# **Anexo 20**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

JUN 1 2000

R

Guayaquil, mayo 31 de 2000  
GSG-385-2000

RECEBIDO  
Y PAGO

Señor abogado  
**Tomás Plúas Albán**  
Director de Crédito  
Banco Central del Ecuador  
Presente

De mi consideración:

Por disposición de esta Gerencia, el Subproceso de Infraestructura Física y Mantenimiento procedió a efectuar las mediciones respectivas en galpones y bodegas del recinto Ferial, entregado como dación en pago por Filanbanco S.A. a esta Institución.

Como resultado de esa gestión el Ing. Jorge Sánchez informa que en galpones y bodegas existen 28.710 metros cuadrados, en tanto que el informe del Ing. Enrique Pita señala que existen 30.720 metros cuadrados, existiendo, por lo tanto, una diferencia de 2.009,89 metros cuadrados.

Efectuado el cálculo a la valoración del Ing. Pita, el metraje faltante en bodegas, considerando el valor de S/.720.000,00 por metro cuadrado, nos da como consecuencia que el Banco Central ha pagado S/.1447'120.800 en exceso a Filanbanco S.A.

Por lo expuesto, sírvase disponer la recuperación de dicho valor más el interés que debió haber generado la transacción desde el 22 de octubre de 1999 hasta la fecha.

Adjunto encontrará el cuadro de mediciones de galpones y bodegas del Recinto Ferial.

Atentamente,

**Dr. Patricio Dávila Molina**  
Gerente Sucursal Mayor

c.c. Gerencia General  
Auditoría Guayaquil  
Asesoría Legal  
Dirección Administrativa  
Auditoría Superintendencia de Bancos

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

MAY 31 5 07 PM 2000

*Julio*

DIRECCION DE CREDITO

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

31 MAY 2000

*[Handwritten scribble]*

DIRECCION  
ADMINISTRATIVA

*Recibido*  
31-V-2000 17H20'  
*[Signature]*

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

32 MAY 2000 09:01 5 12 PM '00

*[Handwritten scribble]*

DIRECCION LEGAL

**INMUEBLE FERIAS S.A.**

**MEDICIONES DE GALPONES Y BODEGAS**

	Abr-96	Sep-99	Abr-00
	ALMACENERA GUAYAQUIL. S.A.	ING. ENRIQUE PITA	ING. JORGE SANCHEZ
AREA ( M2 )	28,838.20	30,720.00	28,710.11

Valor unitario por m2 avaluado por el Ing. Pita = S/. 720.000







# **Anexo 21**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

*[Handwritten signature]*

DIRECCION DE CREDITO

*Mantente  
su conocimiento  
Jul 9/11/2000*

**URGENTE**

Junio 9 de 2000  
DC-416-2000

Abogado  
Tarquino Medina Antepara  
**RESPONSABLE**  
SUBPROCESO DE RECUPERACION FINANCIERA

Economista  
Johnny Cabrera Tirado  
**RESPONSABLE**  
SUBPROCESO DE CREDITO

9 JUN 2000 17 01  
DIRECCION ADMINISTRATIVA

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Para su cumplimiento inmediato, hago conocer a ustedes la comunicaci3n GSG-441-2000 que en esta fecha me ha dirigido el Dr. Patricio D3vila Molina, Gerente de esta Sucursal, mediante la cual dispone que sin m3s tr3mite ni dilatoria se proceda con el d3bito del valor de la liquidaci3n correspondiente a la cuenta de Flianbanco S. A., relacionada a la diferencia de metros de bodegas y galpones del Recinto Ferial.

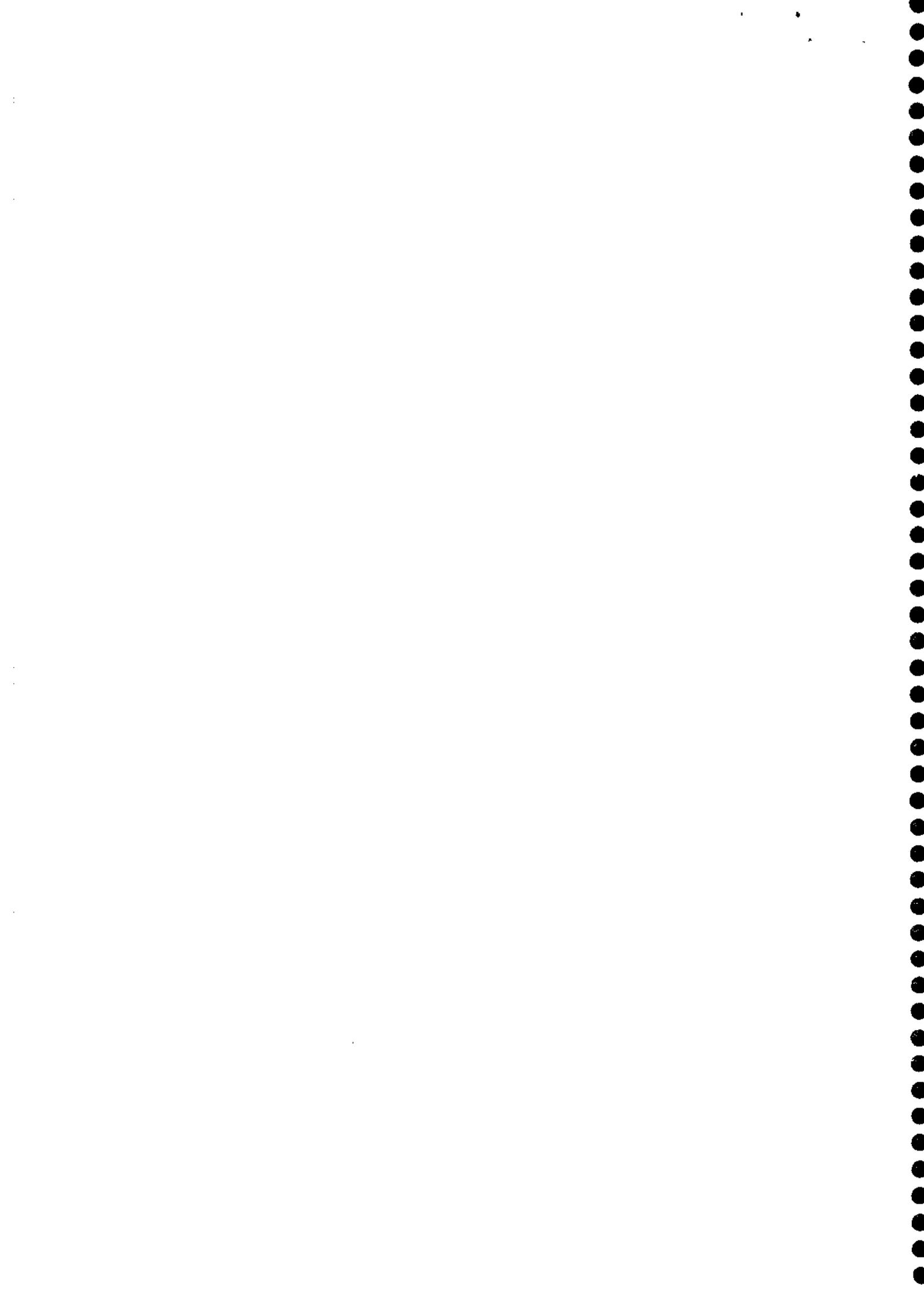
Atentamente,

Ab. Tom3s Pl3as Alb3n  
**DIRECTOR DE CREDITO**

Laurita Lascano  
Copia  Direcci3n Administrativa  
 Direcci3n de Asesor3a Legal  
 Auditor3a  
 Archivo  
 Secuencial

10 JUN 2000

*[Handwritten signature]*





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

139

Guayaquil, junio 9 de 2000  
GSG-441-2000

Señor Abogado  
**Tomás Plúas Albán**  
Director de Crédito  
Banco Central del Ecuador  
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio GSG-385-2000 de mayo 31 de 2000, que adjunto, esta Gerencia instruyó a usted disponer la recuperación del valor que el Banco Central del Ecuador, ha pagado en exceso al FILANBANCO S.A., por la diferencia de metros de bodegas y galpones del Recinto Ferial, más los intereses que debió generar la transacción desde el 22 de octubre de 1999,

En esta ocasión ratifico la instrucción impartida a efecto de que sin más trámite ni dilatoria se proceda con el débito del valor de la liquidación correspondiente, a las cuentas de FILANBANCO S.A. de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Contrato de Mutuo celebrado con dicha Institución Financiera y la normas del Código Civil.

Atentamente,

  
**Dr. Patricio Dávila Molina**  
Gerente Sucursal Mayor

c.c.: Auditoría.  
Asesoría Legal.  
Dirección Administrativa.

*Recibido*  
JUN. 9 / 2000  
16h00





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- Sucre o.p

Guayaquil, mayo 31 de 2000  
GSG-385-2000

Señor abogado  
Tomás Plúas Albán  
Director de Crédito  
Banco Central del Ecuador  
Presente

De mi consideración:

Por disposición de esta Gerencia, el Subproceso de Infraestructura Física y Mantenimiento procedió a efectuar las mediciones respectivas en galpones y bodegas del recinto Ferial, entregado como dación en pago por Filanbanco S.A. a esta Institución.

Como resultado de esa gestión el Ing. Jorge Sánchez informa que en galpones y bodegas existen 28.710 metros cuadrados, en tanto que el informe del Ing. Enrique Pita señala que existen 30.720 metros cuadrados, existiendo, por lo tanto, una diferencia de 2.009,89 metros cuadrados.

Efectuado el cálculo a la valoración del Ing. Pita, el metraje faltante en bodegas, considerando el valor de \$/720.000,00 por metro cuadrado, nos da como consecuencia que el Banco Central ha pagado \$/1447'120.800 en exceso a Filanbanco S.A.

Por lo expuesto, sírvase disponer la recuperación de dicho valor más el interés que debió haber generado la transacción desde el 22 de octubre de 1999 hasta la fecha.

Adjunto encontrará el cuadro de mediciones de galpones y bodegas del Recinto Ferial.

Atentamente,

Dr. Patricio Dávila Molina  
Gerente Sucursal Mayor

c.c. Gerencia General  
Auditoría Guayaquil  
Asesoría Legal  
Dirección Administrativa  
Auditoría Superintendencia de Bancos





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

BANCO SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL  
DEL ECUADOR

Guayaquil, Junio 16 de 2000  
GSG-478-2000

29 Junio 2000 12:20

*Asiselo Alvarez  
a Huevo personalmente  
Junio 16/2000*

Señor  
Asiselo Alvarez Coto  
DIRECCION ADMINISTRATIVA

Como es de su conocimiento esta Gerencia dispuso que el Subproceso de Infraestructura Física y Mantenimiento de la Sucursal, proceda a efectuar las mediciones respectivas en galpones y bodegas del recinto ferial, entregado como dación en pago de la deuda que mantenía Filanbanco S.A. con el Instituto Emisor, por el crédito otorgado con cargo al artículo 24 de la Régimen Monetario y Banco del Estado.

Como resultado de esa gestión, el ingeniero Jorge Sánchez informa a esta Gerencia que por galpones y bodegas existen 28.710 m<sup>2</sup>, en tanto que el informe del ingeniero Enrique Pita, que sirvió de base para la dación en pago, señala que existen 30.720 m<sup>2</sup>, lo que arroja una diferencia de 2.009,89 m<sup>2</sup>, que expresados en sucres equivalen a \$/ 1.447'120.800, considerando el valor de \$/ 720.000 por m<sup>2</sup> que se indica en el aludido informe del perito evaluador.

Por esta razón mediante comunicaciones GSG-385-2000 y GSG-441-2000 de 31 de mayo y 9 de junio de 2000, respectivamente, esta Gerencia dispuso que la Dirección de Crédito proceda a la recuperación de dicho valor (\$/ 1.447'120.800) y los intereses que debió generar la transacción desde el 22 de octubre de 1999, mediante débito a la cuenta corriente que mantiene Filanbanco S.A., en el Banco Central del Ecuador.

Mediante oficio SCG-0604-00 y JCG-3507-2000 de 9 de junio de 2000, y SCG-0612-00 y JCG-3532-2000 de 13 de junio de 2000, los Responsables de los Subprocesos de Crédito y Recuperación Financiera me informan que han cumplido la disposición de esta Gerencia, y que en la cuenta N° 2681100 "VARIOS DEUDORES", están depositados U.S. \$ 71,672.07 a favor del Banco Central del Ecuador, que corresponden U.S. \$ 57,884.83 a capital y U.S. \$ 13,787.24 a intereses e impuestos.

*Atentamente,*

**Ab. Tomás Plúas Albán**  
GERENTE SUCURSAL MAYOR (E)

Copia: Dirección de Crédito  
Dirección de Asesoría Legal  
Auditoria  
Archivo  
Secuencial

*En resumen,uego a Ud. disponer de regularización contable en la prción que corresponde a capital. Los intereses deben ser creditados a ingresos.*

20 JUN 2000

*e.o. Dir. Crédito*





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

BANCO SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL  
DEL ECUADOR

Guayaquil, junio 16 de 2000  
GSG-478-2000

20 JUN 2000 12 20

Señor  
Asisclo Alvarez Coto  
DIRECCION ADMINISTRATIVA

*Mantenimiento*  
*Proceder a efectuar ajuste contable y coordinar con Jema Pérez, el tema de recuperación*

*JAC 20 JUN 2000*

Como es de su conocimiento esta Gerencia dispuso que el Subproceso de Infraestructura Física y Mantenimiento de la Sucursal, proceda a efectuar las mediciones respectivas en galpones y bodegas del recinto ferial, entregado como dación en pago de la deuda que mantenía Filanbanco S.A. con el Instituto Emisor, por el crédito otorgado con cargo al artículo 24 de la Régimen Monetario y Banco del Estado.

Como resultado de esa gestión, el ingeniero Jorge Sánchez informa a esta Gerencia que por galpones y bodegas existen 28.710 m<sup>2</sup>, en tanto que el informe del ingeniero Enrique Pita, que sirvió de base para la dación en pago, señala que existen 30.720 m<sup>2</sup>, lo que arroja una diferencia de 2.009,89 m<sup>2</sup>, que expresados en sucres equivalen a S/. 1.447'120.800, considerando el valor de S/. 720.000 por m<sup>2</sup> que se indica en el aludido informe del perito evaluador.

Por esta razón mediante comunicaciones GSG-385-2000 y GSG-441-2000 de 31 de mayo y 9 de junio de 2000, respectivamente, esta Gerencia dispuso que la Dirección de Crédito proceda a la recuperación de dicho valor (S/. 1.447'120.800) y los intereses que debió generar la transacción desde el 22 de octubre de 1999, mediante débito a la cuenta corriente que mantiene Filanbanco S.A., en el Banco Central del Ecuador.

Mediante oficio SCG-0604-00 y JCG-3507-2000 de 9 de junio de 2000, y SCG-0612-00 y JCG-3532-2000 de 13 de junio de 2000, los Responsables de los Subprocesos de Crédito y Recuperación Financiera me informan que han cumplido la disposición de esta Gerencia, y que en la cuenta N° 2681100 "VARIOS DEUDORES", están depositados U.S. \$ 71,672.07 a favor del Banco Central del Ecuador, que corresponden U.S. \$ 57,884.83 a capital y U.S. \$13,787.24 a intereses e impuestos.

Atentamente,

**Ab. Tomás Plúas Albán**  
GERENTE SUCURSAL MAYOR (E)

Copia: Dirección de Crédito  
Dirección de Asesoría Legal  
Auditoría  
Archivo  
Secuencial

*En resumen,uego a Ud. disponer de regularización contable en la posición que corresponde a capital. Intereses deben ser acreditados a ingresos.*

20 JUN 2000

*e.c. Dir. Crédito.*





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

DIRECCIÓN DE CRÉDITO

Junio 13 de 2000  
SCG-0612-00  
JCG-3532-2000

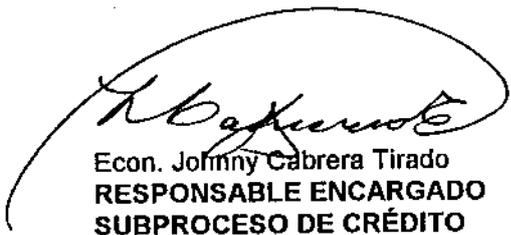
Doctor  
Patricio Dávila Molina  
GERENTE SUCURSAL MAYOR

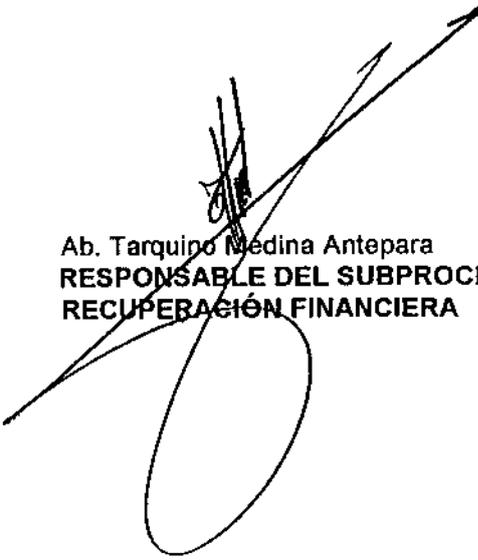
Como alcance a nuestro oficio No. SCG-0604-00/JCG-3507-2000 de junio 9 de 2000, relacionado con las comunicaciones GSG-385-2000 y GSG-441-2000 de mayo 31 y junio 9 del presente año, respectivamente, dirigidas al Director de Crédito, sobre la recuperación del valor de \$/1.447'120.800 más el interés que debió haber generado la transacción desde el 22 de octubre de 1999 hasta junio 9 de 2000.

En razón de que en la liquidación del día 9 de junio de 2000, fue cobrado de menos el valor de US\$6,124.57, el día de hoy, procedimos a efectuar la correspondiente normalización, debitando de la cuenta corriente No.99026001610000 que FILANBANCO S.A. mantiene en el Banco Central del Ecuador, la suma de US\$6,124.57 mediante comprobante contable No. 825 2238, de los cuales US\$5,912.97 corresponde a intereses de mora y US\$211.60 a SOLCA.

Por lo expuesto, el valor total debitado asciende a US\$71,672.07 y se encuentra registrado contablemente en la cuenta 268100 Varios Acreedores a favor del Banco Central del Ecuador.

Atentamente,

  
Econ. Johnny Cabrera Tirado  
**RESPONSABLE ENCARGADO  
SUBPROCESO DE CRÉDITO**

  
Ab. Tarquino Medina Antepara  
**RESPONSABLE DEL SUBPROCESO  
RECUPERACIÓN FINANCIERA**

Copia: Dirección de Crédito  
Dirección Administrativa  
Asesoría Legal  
Auditoría  
Archivo  
Secuencial



BCE GUAYAQUIL

13/06/2000

825 Compi 2238

Pag 1 de 1

CUENTA	CONCEPTO	DEBE	HABER
--------	----------	------	-------

232100 DEPOSITOS MONETARIOS BCO.PRIVADOS

99026001610000 FILANBANCO

CONCEPTO: N/D SEGUN OFICIOS DC  
418-2000/GSG-441-2000/GSG-985-2000 POR DIFERENCIA DE  
METROS DE BODEGAS DE FERIAS DURAN

NO. DE COMPROBANTE DE  
INGRESO 0

8,124.57

268100 VARIOS ACREEDORES

20371800000000 B.FILANBANCO VALX LIQ. B.REC.DAC.PAGO GOURL

NO. DE COMPROBANTE DE  
INGRESO 0

CONCEPTO: INC POR DEBITO A FILANBANCO S.A. POR DIFERENCIA DE  
METROS EN BODEGAS DE FERIAS DURAN ENTREGADOS  
EN DACION PAGO

8,124.57

Totales 8,124.57

Transacción: LIB000 CONTABILIZACION LIBRE

Elaborado

Area

FORM. No. 48390

Visado

825

Firma Autorizada

Conforme.

Usario: hlogza

053258



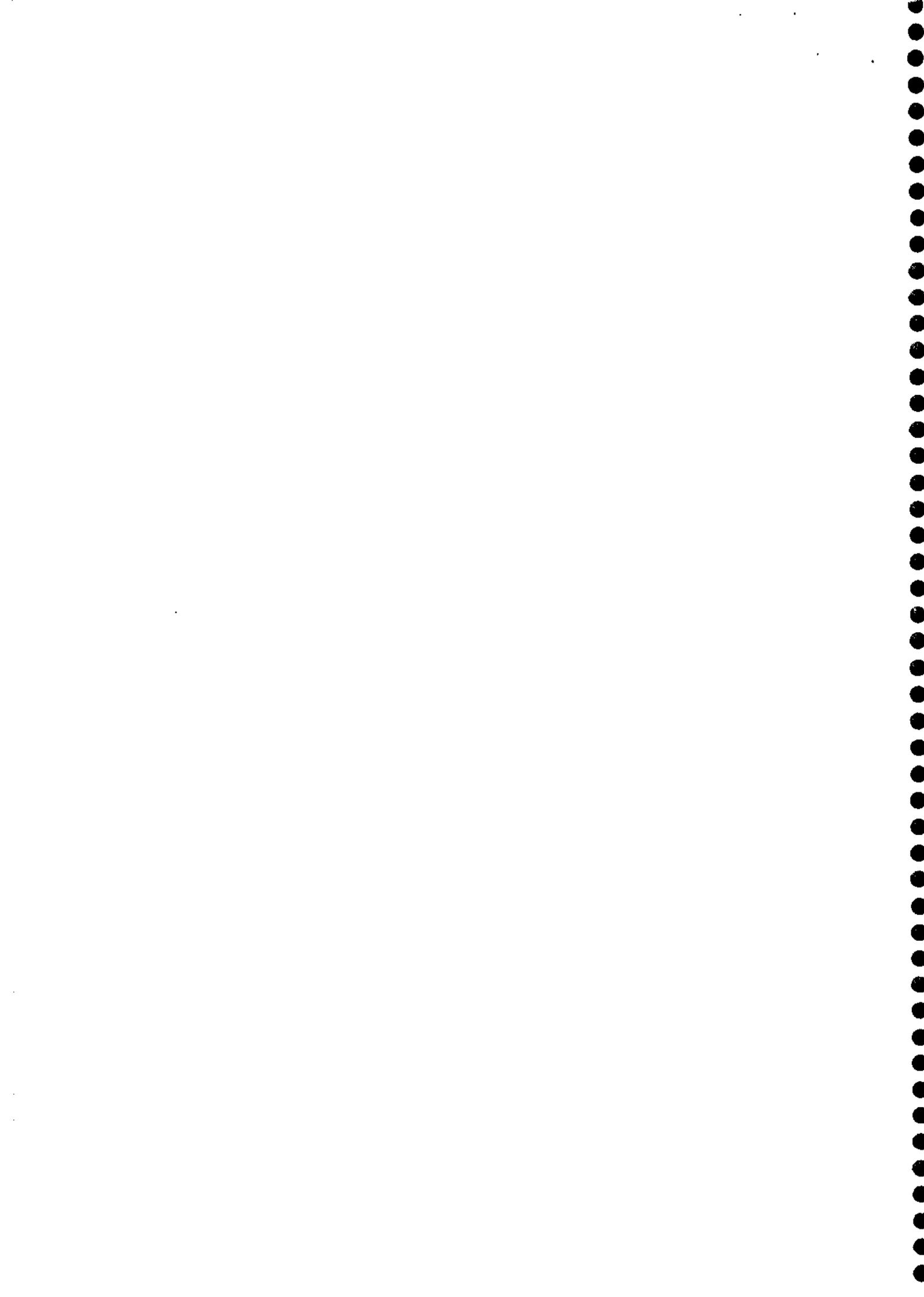
Liquidación por diferencia de metros cuadrados en recinto "FERIAS DE DURAN " entregado por FILANBANCO al BANCO CENTRAL DEL ECUADOR en dación de pago del crédito de acuerdo al artículo #24 de la Ley De Régimen Monetario otorgado a Filanbanco según oficio- 416-2000 del Ab. Tomás Plúas de junio 09 del 2000.

	SUCRES	DOLARES
<b>CAPITAL</b> ( a octubre 22/99 )	S/. 1'447.120.800	\$ 57,884.83
<b>INTERES MORA</b> 73.79% 80 días (oct 22/99 - ene 10/2000)	237.295.653	9,491.83
<b>SOLCA</b> 0.6% 80 días ( oct.22/99 - ene 10/2000)	1.929.494	77.18
<b>INTERES MORA</b> 16.82% 81 días (ene 10/2000-mar31/2000)	54.766.287	2,190.65
<b>SOLCA</b> 0.6% 81 días ene ( 10/2000 - mar 31/2000)	1.953.613	78.14
<b>INTERES MORA</b> 16.82% 70 días \$ 57884.83( mar 31/2000-jun 09/2000)		1,893.16
<b>SOLCA</b> 0.50% 70 días \$ 57884.83(mar 31/2000 -jun 09/2000)		56.28
<b>TOTAL DEBITADO</b>		\$ 71.672.07

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Econ. Plúas

Plúas





DIRECCIÓN DE CRÉDITO

Junio 9 de 2000  
SCG-0604-00  
JCG-3507-2000

Doctor  
Patricio Dávila Molina  
GERENTE SUCURSAL MAYOR

Nos referimos a su oficio GSG-385-2000 de mayo 31 del presente año, dirigido al Director de Crédito, manifestando que el Ingeniero Jorge Sánchez Castro, técnico del Área de Infraestructura Física y Mantenimiento de esta Sucursal, en cumplimiento a la disposición emanada de esa Gerencia procedió a efectuar las mediciones de los galpones y bodegas del Recinto Ferial donde funciona la Feria Internacional de Durán, estableciendo que por ese concepto (galpones y bodegas) solo existen 28.710 metros cuadrados, en tanto que el informe del Ingeniero Enrique Pita, señala que existen 30.720 metros cuadrados, determinándose una diferencia de 2.009,89 metros cuadrados, que expresada en sucres equivale a S/1.447'120.800; y, dispone la recuperación de dicho valor más el interés que debió haber generado la transacción desde el 22 de octubre de 1999 hasta la fecha.

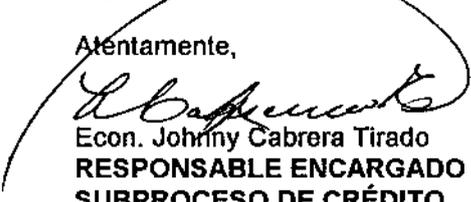
Posteriormente, en comunicación GSG-441-2000 de junio 9 de 2000, esa Gerencia ratifica la instrucción impartida en el oficio antes mencionado; y, dispone que sin más trámite ni dilatoria se proceda con el débito del valor de la liquidación correspondiente, a las cuentas de FILANBANCO S.A. de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Contrato de Mutuo celebrado con dicha institución financiera y las normas del Código Civil.

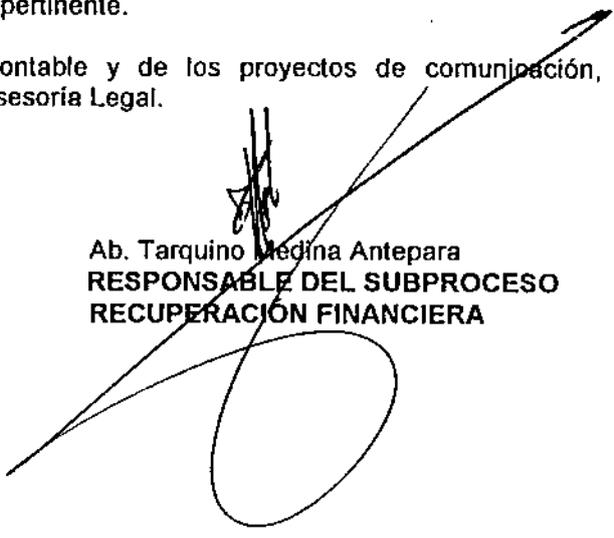
Al respecto, el día 9 de junio de 2000, procedimos a cumplir su disposición y debitamos de la cuenta corriente No.99026001610000 que FILANBANCO S.A. mantiene en el Banco Central del Ecuador, la suma de **US\$65,547.50** mediante comprobante contable No. 825 2185 de esa fecha, de los cuales US\$57,884.83 corresponde a capital y US\$7,662.67 a intereses de mora.

El valor debitado (US\$65,547.50) se encuentra registrado contablemente en la cuenta 268100 Varios Acreedores a favor del Banco Central del Ecuador, debiendo esa Gerencia hacer conocer el particular a FILANBANCO S.A.; y, disponer que la Dirección Administrativa realice la regularización pertinente.

Anexamos copia del comprobante contable y de los proyectos de comunicación, sugiriendo la revisión de su texto por Asesoría Legal.

Atentamente,

  
Econ. Johnny Cabrera Tirado  
RESPONSABLE ENCARGADO  
SUBPROCESO DE CRÉDITO

  
Ab. Tarquino Medina Antepara  
RESPONSABLE DEL SUBPROCESO  
RECUPERACIÓN FINANCIERA

Copia: Dirección de Crédito  
Dirección Administrativa  
Asesoría Legal  
Auditoría  
Archivo  
Secuencial



BCE GUAYAQUIL

09/05/2000

825 Compt 2185

Pag. 1 de 1

CUENTA	CONCEPTO	DEBE	HABER
--------	----------	------	-------

232100 DEPÓSITOS MONETARIOS SOC PRIVADOS

99026001010400 FILANBANCO

CONCEPTO

NO SEGUN OFICIO DC-418-2000 DE AS TRAMAS PLUS  
DIRECTOR DE CREDITO POR DIFERENCIA METROS DE  
BODEGAS FERIAS DURA

NO. DE COMPROBANTE DE

INGRESO

85.547,50

268100 VARIOS ACREEDORES

2037189000000000 E FILANBANCO VALX LIO E REC.DAC.PAGO GOUR

NO. DE COMPROBANTE DE

INGRESO

CONCEPTO

NO POR DEBITO A FILANBANCO S.A. RELACIONADO A  
DIFERENCIA DE METROS DE BODEGAS Y GALPONES  
RECIBITO FERIAS DURAN

85.547,50

Totales 85.547,50 85.547,50

Transacción: L16000 CONTABILIZACION LIBRE

Elaborado

FORM. No 48450

Visado

Area

825

Firma Autorizada

Conforme.

Usuario: hlovez

007383



Liquidación diferencia de metros cuadrados en recinto "FERIAS DE DURAN " entregado por FILANBANCO al BANCO CENTRAL DEL ECUADOR en dación de pago por crédito según artículo #24 de Ley De Régimen Monetario otorgado por Banco Central del Ecuador según oficio DC -416 -2000 del Abg. Tomás Plúas.

CAPITAL (S/. 1447120800/25000)	\$ 57,884.83
INTERES MORA 230 días (oct 22/99 - Jun 09/2000) 20.72%	\$ 7,662.67
<b>TOTAL DEBITADO</b>	<b>\$ 65,547.50</b>

BY:    
Date: \_\_\_\_\_





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

139

Guayaquil, junio 9 de 2000  
GSG-441-2000

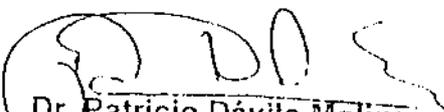
Señor Abogado  
Tomás Plúas Albán  
Director de Crédito  
Banco Central del Ecuador  
Presente

De mi consideración:

Mediante oficio GSG-385-2000 de mayo 31 de 2000, que adjunto, esta Gerencia instruyó a usted disponer la recuperación del valor que el Banco Central del Ecuador, ha pagado en exceso al FILANBANCO S.A., por la diferencia de metros de bodegas y galpones del Recinto Ferial, más los intereses que debió generar la transacción desde el 22 de octubre de 1999,

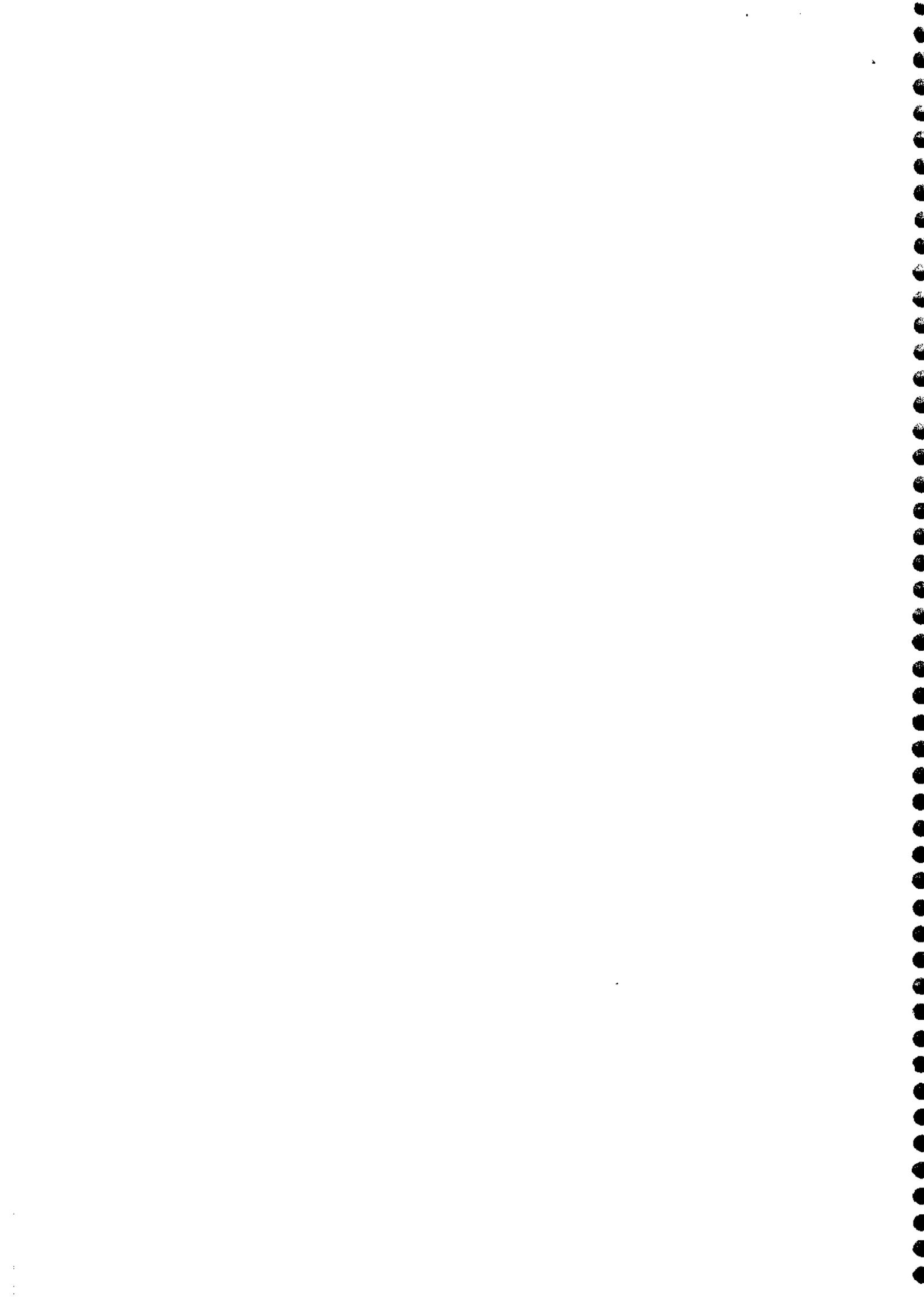
En esta ocasión ratifico la instrucción impartida a efecto de que sin más trámite ni dilatoria se proceda con el débito del valor de la liquidación correspondiente, a las cuentas de FILANBANCO S.A. de acuerdo con las estipulaciones contenidas en el Contrato de Mutuo celebrado con dicha Institución Financiera y la normas del Código Civil.

Atentamente,

  
Dr. Patricio Dávila Molina  
Gerente Sucursal Mayor

c.c.: Auditoría.  
Asesoría Legal.  
Dirección Administrativa.

Recibido  
Jun 9 2000  
16:10





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

20 JUN 16 14 SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

Guayaquil, 16 de junio de 2000

GSG-479-2000 ECUADOR  
ADMINISTRATIVA

Ingeniero  
Gonzalo Hidalgo Terán  
GERENTE GENERAL  
FILANBANCO S.A.  
Ciudad

*Mantenimiento*  
*fué concedido*  
*fué suficiente*

JUN 21 11:59 AM 2000

De mis consideraciones:

El Directorio del Banco Central del Ecuador, en sesión celebrada el 22 de septiembre de 1999, sobre la base del informe DGB-557-99 de 21 de septiembre de 1999, de la Regulación 041-99 y en vista que su representado se encontraba, como hasta ahora, bajo la administración y propiedad exclusiva del Estado, resolvió autorizar al Instituto Emisor para que reciba en forma definitiva de Filanbanco S.A., bienes en dación en pago del crédito concedido bajo el artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado.

Mediante escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad del cantón Duran el 20 de los mismos mes y año, se celebró el contrato de dación en pago autorizado por el Organismo Monetario, mediante el cual la Compañía Ferias S.A. por cuenta de Filanbanco S.A., entrega y transfiere al Banco Central del Ecuador, el dominio y derecho de propiedad de los lotes de terreno y edificación donde funciona el recinto Ferial, ubicado en el cantón Duran, provincia del Guayas, sin reservarse derechos ni limitación alguna, transfiriendo en consecuencia el dominio, posesión, uso, goce y en general todos los derechos reales que tenía o pudiere tener a cualquier título sobre los bienes que entregó mediante el mecanismo de dación en pago, como abono o medio de pago parcial del crédito que mantenía la institución financiera mencionada con el Banco Central del Ecuador, con cargo al artículo 24 de la Régimen Monetario y Banco del Estado.

En cumplimiento del proceso de recepción física del inmueble, por disposición de esta Gerencia, el ingeniero Jorge Sánchez del Subproceso de Infraestructura Física y Mantenimiento de esta Sucursal, procedió a efectuar las mediciones respectivas de los galpones y bodegas del recinto ferial, informando dicho profesional que por ese concepto (galpones y bodegas) solo existen 28.710 m<sup>2</sup>, mientras que en el informe de avalúo practicado por el ingeniero Enrique Pita García, que sirvió de base para la dación en pago, se indica que hay 30.720 m<sup>2</sup>, originando una diferencia de 2.009,89 m<sup>2</sup>, que expresada en sucres equivalen a \$/. 1.447'120.800, considerando el valor de \$/. 720.000 por metro cuadrado señalado en el informe del Ingeniero Pita.





# **BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**

*SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL*

Lo anterior significa, que el valor imputado a la deuda que mantenía Filanbanco S.A. con el Banco Central del Ecuador no es igual al valor del bien materia de la dación en pago, razón por la cual esta Gerencia dispuso la regularización correspondiente debitando de la cuenta Corriente N° 99026001610000, que mantiene Filanbanco S.A. en el Banco Central del Ecuador, la suma de U.S. \$ 71,672.07, en la que se incluyen los intereses generados por el saldo de crédito no pagado, que corresponden U.S.\$ 57,884.83 a capital y U.S.\$ 13,787.24 a intereses e impuestos.

Particular que hacemos de su conocimiento, adjuntándole copia de los comprobantes contables y del informe del ingeniero Jorge Sánchez, funcionario del área de Infraestructura y Mantenimiento de esta Sucursal Mayor.

Atentamente,

**Ab. Tomás Plúas Albán**  
**GERENTE SUCURSAL MAYOR (E)**

Copia: Dirección de Crédito  
Dirección Administrativa ✓  
Dirección de Asesoría Legal  
Auditoría  
Archivo  
Secuencial



BCE GUAYAQUIL

27/06/2000

966

Compt: 38350

Pag: 1 de 2

CUENTA	CONCEPTO	DEBE	HABER
--------	----------	------	-------

268100 VARIOS ACREEDORES

20371800000000 B.FILANBANCO VALX LJO.B.REG.DAC.PAGO GGUIL

CONTRANSNOMBRE: LIBRO00 CONTABILIZACION LIBRE

AUTORIZADO POR: RESPONSABLE INF. FIS. Y MANTEN

CONCEPTO: PARA REGULARIZAR #626-2185 Y 2236 DE JUNIO 9 Y 19/2000.

NO. DE OFICIO/AMTESOLICITUD: IFM-G-1391/00 DE JUNIO 28/00

71.672.07

TERRENOS

CONTRANSNOMBRE: FILANBANCO FERIAS S.A. GGUIL

CONCEPTO: LIBRO00 CONTABILIZACION LIBRE

VALOR CORRESP. A DIFERENCIAS EN MIZA EXISTENTE EN TERRENO, ENTREGADO EN DACION EN PAGO POR FILANBANCO AL BCE AUT. RESPONSABLE INF. FIS Y MANTEN, IFM-G-1391/00

77.884.82

544000 INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

500140000000000 OTROS INGRESOS GGUIL

CONCEPTO: INTERES POR MORA QUE GENERO LA TRANSACCION, DE ENTREGA EN DACION EN PAGO, DEL RECINTO LAS FERIAS AL BCE, CORRESP. A OCTUBRE 22, DIC. 31/99, AUT. RESPONSABLE INF. FIS. Y MANTEN, IFM-G-1391/00.

Transacción: LIBRO00 CONTABILIZACION LIBRE

Elaborado: Area

FORMA: 5687907 - D Visado: 966 Firma Autorizada: Conforme. Usuario: cmora

RECIBIDA

29 JUN 2000  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

30 Jun 2000  
dme



BCE GUAYAQUIL

27/06/2000

986

Comp: 3850

Pag 2 de 2

CUENTA

CONCEPTO

DEBE

HABER

544000 INGRESOS DE EJERCICIOS ANTERIORES

50014000000000 OTROS INGRESOS GUIL

CONTRANSOME: LIB000 CONTABILIZACION LIBRE

8.306,35

511000 INTERESES GANADOS

50002300000000 OTROS INTERESES GANADOS GUAYAQUIL

CONCEPTO: INTERES POR MORA, QUE GENERO LA TRANSACCION, DE ENTREGA EN DACION EN PAGO DEL RECINTO LA FERIAS

AL BCE, CORRESP. A ENERO 10 - JUNIO 9/2000

CONTRANSOME: LIB000 CONTABILIZACION LIBRE

AUTORIZACION: RESPONSABLE INF. FIS. Y MANTEN.

5.270,28

232100 DEPOSITOS MONETARIOS BCO PRIVADOS

99026003440000 BCO BOLIVARIANO

CONTRANSOME: LIB000 CONTABILIZACION LIBRE

CONCEPTO: IMPPTO. COBRADO POR INTERES POR MORA, CORRESP.

OCTUBRE 22-99 A JUNIO 9/2000

DETALLE PARA ACREDITAR EN CTA.CTE. 5020188 DE SOLCA. GUIL.

IFM-G-1391/00 DE JUNIO 28/00

NO. DE OFICINANTE/SOLICITUD: RESPONSABLE INF. FIS. Y MANTEN.

211,80

Totales

71.672,07

71.672,07

Transaccion: LIB000 CONTABILIZACION LIBRE

Elaborado

Area

FORMA: 50079 - D

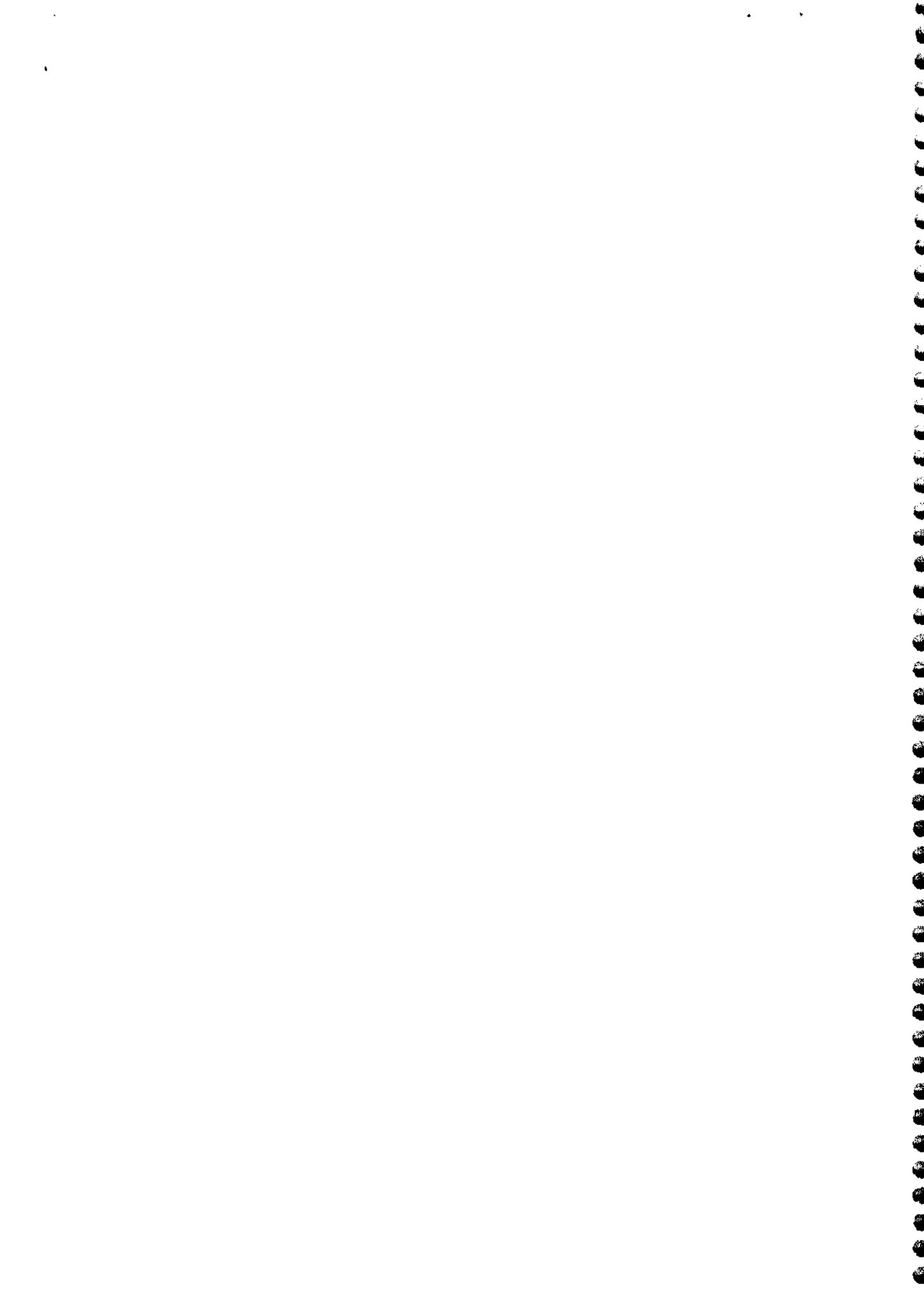
Vsado

986

Firma Autorizada

Conforme.

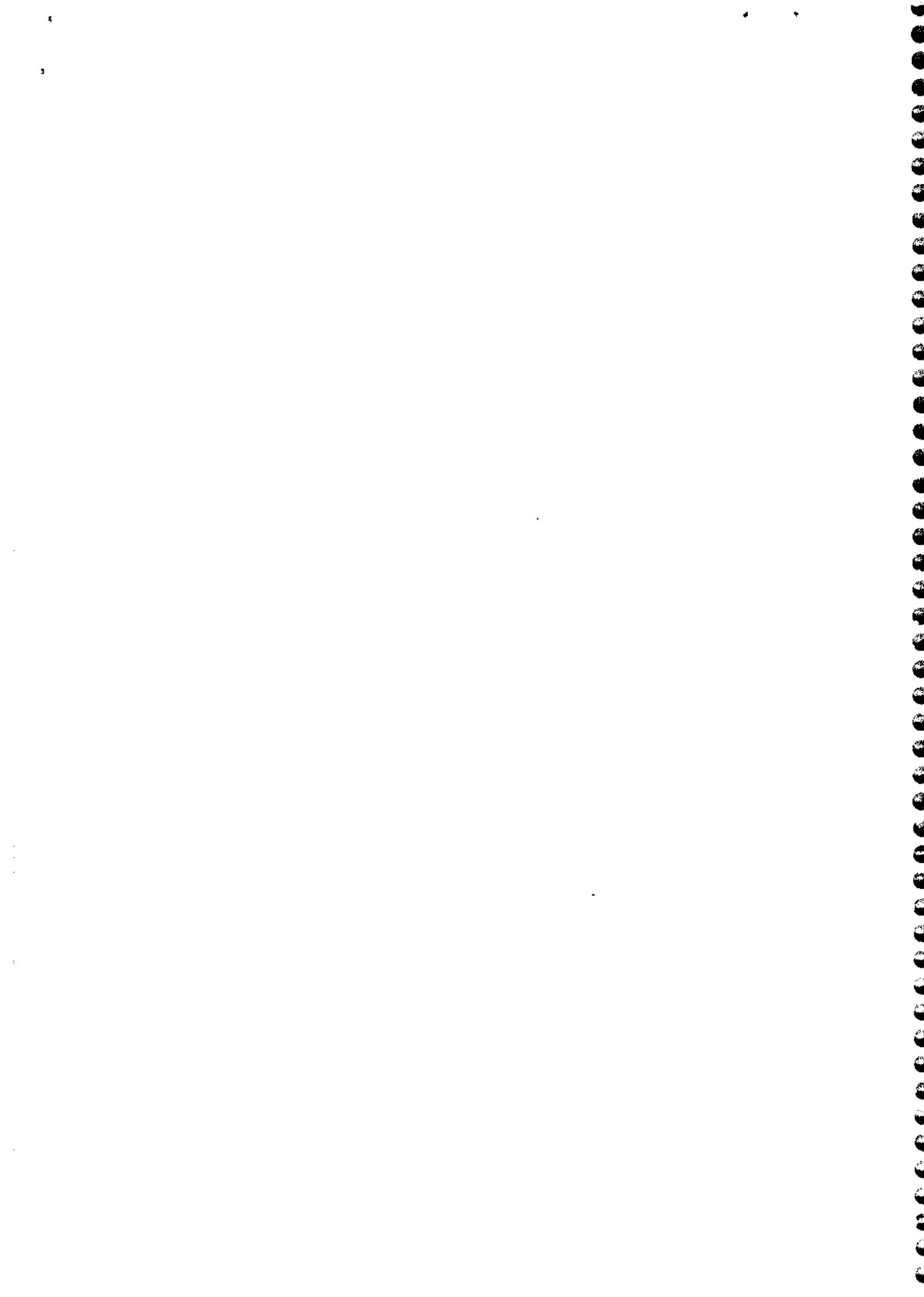
Usuario: amara













# **Anexo 22**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

DIRECTORIO CENTRAL

DE LOS

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

2000

Quito, 28 de junio de 2000  
CIR-DBCE-1195-2000

00 02229

ING. JORGE JARAMA C.  
FAVOR PROCEDER A LA  
ELABORACION DEL ACTA DE  
ENTREGA-RECEPCION DEL INMUEBLE  
TMA EL DIA VIERNES 14 DE JULIO 2000  
EN LO REFERENTE A FICAMBAPO Y PARA VEZ DE  
SE COMPARECE A FICAMBAPO Y PARA VEZ DE  
OPERATIVA. COORDINAR PARALELAMENTE LA  
ENTREGA DEL INMUEBLE A LA CAMARA DE  
COMERCIO.  
*Jorge Jarama*  
11-07-2000

Señor doctor  
**PATRICIO DÁVILA**  
Gerente Sucursal Mayor-Guayaquil  
Banco Central del Ecuador  
Guayaquil

SR. DR. J. GONZALEZ

Para los efectos legales

10-JUL-2000

*(Signature)*

*(Signature)*  
11/2000  
13/2000

De mi consideración:

C.C. J. Villacanez  
G. Ramirez ✓  
T. Pallas

Acompaño a esta nota, copias de los oficios DBCE-1111-2000 y DBCE-1112-2000 de esta fecha, que contienen la resolución del Directorio del Banco Central del Ecuador respecto a la entrega en comodato a la Cámara de Comercio de Guayaquil la administración de las instalaciones y predios del "Recinto Ferial de Durán".

Muy atentamente,

*(Signature)*

Dr. Manuel Castro Murillo  
Secretario General del Directorio

ANEXOS.



Quito, 15 de junio de 2000  
DBCE-1112-2000 P-008-A 00 02228

Señor economista  
**JOAQUIN ZEVALLOS**  
Presidente  
Cámara de Comercio de Guayaquil  
Guayaquil

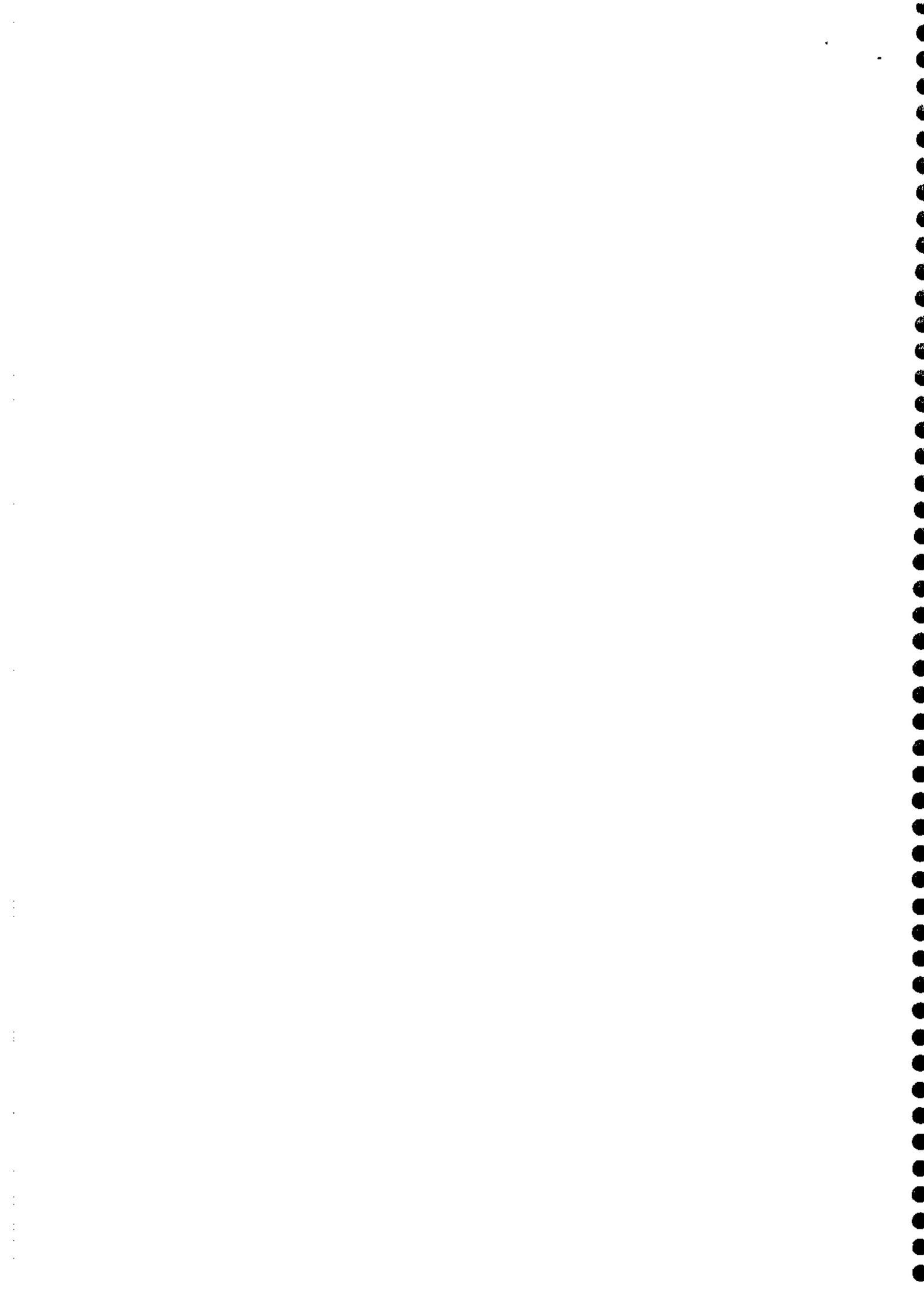
De mi consideración:

El Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión de 14 de junio del año en curso, conoció la comunicación N° P-050A-2000 de 10 de marzo de 2000 mediante la cual la Cámara de Comercio de Guayaquil, solicita se le otorgue la administración de las instalaciones y predios del "Recinto Ferial de Durán", así como el derecho a la organización y promoción de ferias nacionales e internacionales.

Al respecto, analizó el informe GSG-402-2000, de 31 de mayo del presente año, de la Gerencia de la Sucursal Mayor de la Institución en Guayaquil, del cual se desprenden las siguientes consideraciones:

- Que entre los bienes entregados en dación en pago para cancelar la obligación crediticia que mantenía el Filanbanco S.A. con el Banco Central, está el denominado "Recinto Ferial", según consta en escritura pública extendida ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán, el 20 de octubre de 1999;
- Que el bien denominado "Recinto Ferial", requiere para su conservación de un permanente mantenimiento con costos estimados que ascenderían a US\$ 216.863,40 anuales, incluido el valor por gastos fijos mensuales, así como el equivalente a mantenimientos extraordinarios que se deben realizar en diferentes frecuencias durante el año calendario; y,
- Que si bien la dación en pago correspondió al inmueble y sus sistemas incorporados, no habiéndose recibido como negocio en marcha, su operatividad añadiría valor al bien, pues cuando se decida la enajenación el recinto ferial estará en funcionamiento, es decir, sería un negocio en marcha.





- Que la Cámara de Comercio de Guayaquil es una organización sin fines de lucro, que tiene entre sus objetivos estimular el comercio en la comunidad y entre sus afiliados. Esta finalidad permite que exista conjunción de intereses entre los objetivos de la Cámara y el funcionamiento del Recinto Ferial, que es un inmueble orientado a crear, promocionar y fortalecer los intercambios comerciales a escala local, nacional e internacional a través de exposiciones temporales y/o permanentes de productos nacionales e internacionales.

- Que es importante impulsar este tipo de actividades comerciales, a fin de generar fuentes de trabajo e incentivar la inversión externa, que busca promocionar en el país nuevos productos internos y externos con tecnología actualizada.

Con estos elementos de juicio, el Directorio en sesión de 14 de junio de 2000 acogiendo el informe antes citado, N° GSG-402-2000 y haciendo una excepción de la norma prevista en la Regulación N° 041-99 de 8 de septiembre de 1999, resolvió autorizar al Banco Central del Ecuador para que entregue en comodato a la Cámara de Comercio de Guayaquil el inmueble denominado "Recinto Ferial" ubicado en Durán, al amparo de lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento General de Bienes del Sector Público.

En la elaboración del contrato se incluirán, entre otros, los siguientes términos y condiciones:

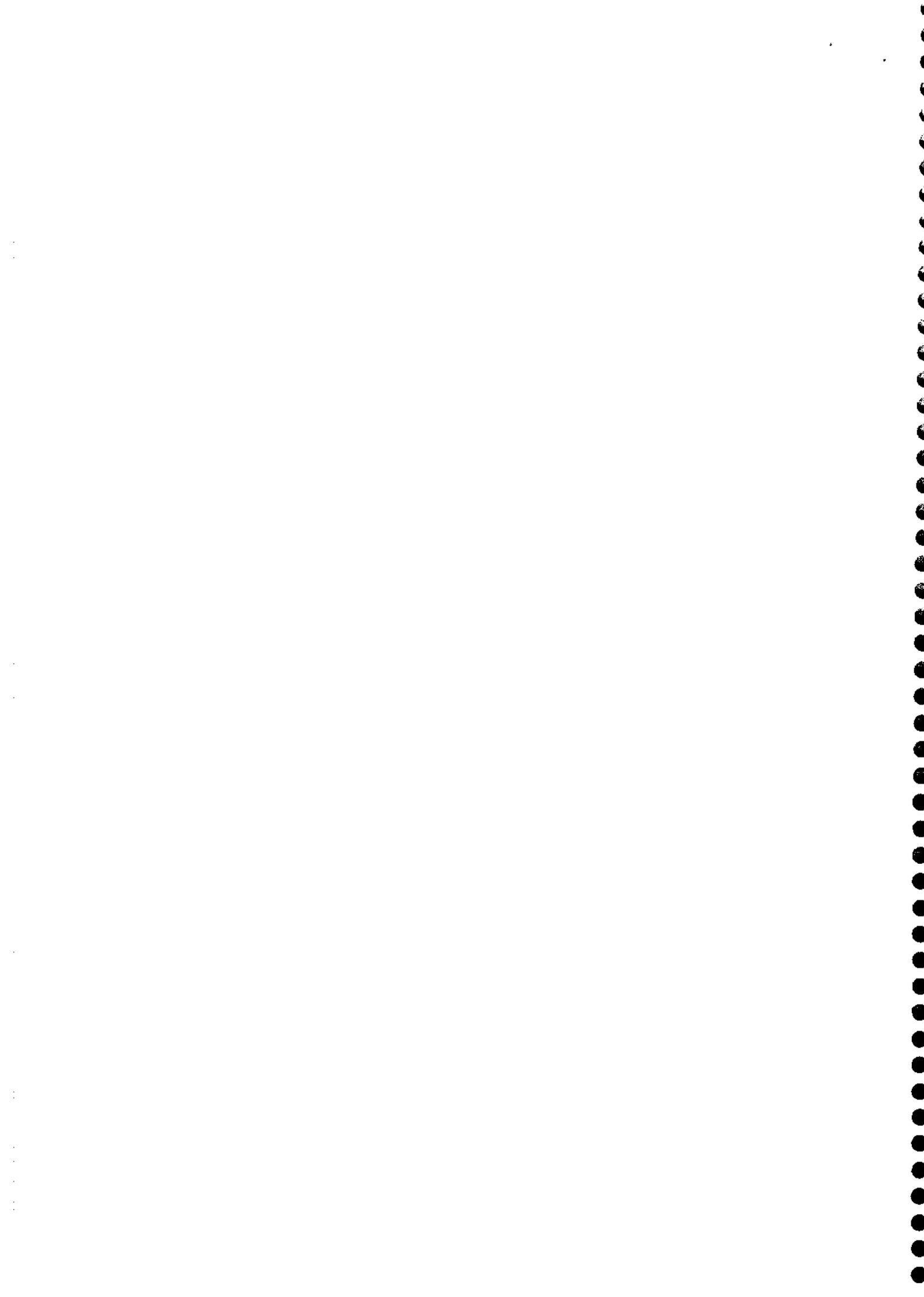
**PLAZO:**

Cinco años (5 años).

**OBLIGACIONES:**

Que el destino y uso del inmueble responda a la naturaleza para el que fue concebido.





El mantenimiento correctivo y preventivo del inmueble, sus edificaciones, instalaciones y sistemas correrá a cuenta y cargo de la Cámara de Comercio de Guayaquil. Igualmente será de cargo de la Cámara de Comercio de Guayaquil el pago de los impuestos prediales que correspondan al inmueble que se entregará en comodato, durante el tiempo de duración del contrato.

La Cámara de Comercio de Guayaquil igualmente se obligará a cubrir los gastos inherentes a mejoras, debiéndose establecer un monto mínimo por año para este rubro y mantenimiento.

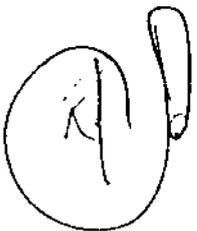
Además, la Cámara de Comercio de Guayaquil para ejercer continuamente el desarrollo de las actividades deberá realizar mínimo un evento ferial internacional cada dos años, sin perjuicio de la realización de eventos de carácter nacional e independientemente de la utilización del teatro para espectáculos artísticos y culturales.

**FACULTAD DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR:**

El Banco Central del Ecuador se reservará el derecho de efectuar inspecciones periódicas, directamente o a través de terceras personas debidamente autorizadas o mediante la contratación de una empresa de auditoría externa que será pagada por la Cámara de Comercio de Guayaquil, con el propósito de determinar el cumplimiento de las obligaciones del comodatario, para lo cual la Gerencia General designará una comisión integrada con profesionales de las áreas técnica, financiera y de control, que definirá los procedimientos de supervisión a aplicarse.

**CLÁUSULA DE SALVAGUARDA:**

Si por cualquier evento que se origine en una causa legal, se produciría cualquier limitación al dominio o propiedad del "Recinto Ferial"; o, existiere la posibilidad de vender el inmueble antes del plazo de cinco años, el Banco Central del Ecuador podrá en forma unilateral dejar sin efecto y resolver el contrato de comodato.





**CONTRATO DE COMODATO:**

En el proyecto de contrato de comodato se incluirán todas las observaciones, términos y condiciones formuladas por el Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión de 14 de junio de 2000, una vez que sea elaborado deberá ponerse en conocimiento de este Directorio.

**CONVENIO INTERINSTITUCIONAL:**

Adicionalmente se suscribirá un convenio interinstitucional, distinto al comodato, a través del cual, la Cámara de Comercio de Guayaquil se comprometerá a entregar un aporte equivalente al 30% de la utilidad neta que se genere durante la administración del "Recinto Ferial", recursos que servirán para crear un fondo de fideicomiso que permita el mantenimiento futuro del Parque Histórico de Guayaquil, liberando de esta manera, a la Institución de una carga presupuestaria permanente.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



**José Luis Ycaza**  
*Presidente del Directorio*

FT- O.D.27/2000

SJS/pmr

CC: Directorio BCE, Gerencia Sucursal Guayaquil y Dirección Administrativa-  
Quito. Asesoría Legal.



Quito, 15 de junio de 2000  
DBCE-1111-2000 P-008 00 02227

Señor economista  
**MIGUEL DÁVILA CASTILLO**  
Gerente General  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
Ciudad

Señor Gerente General:

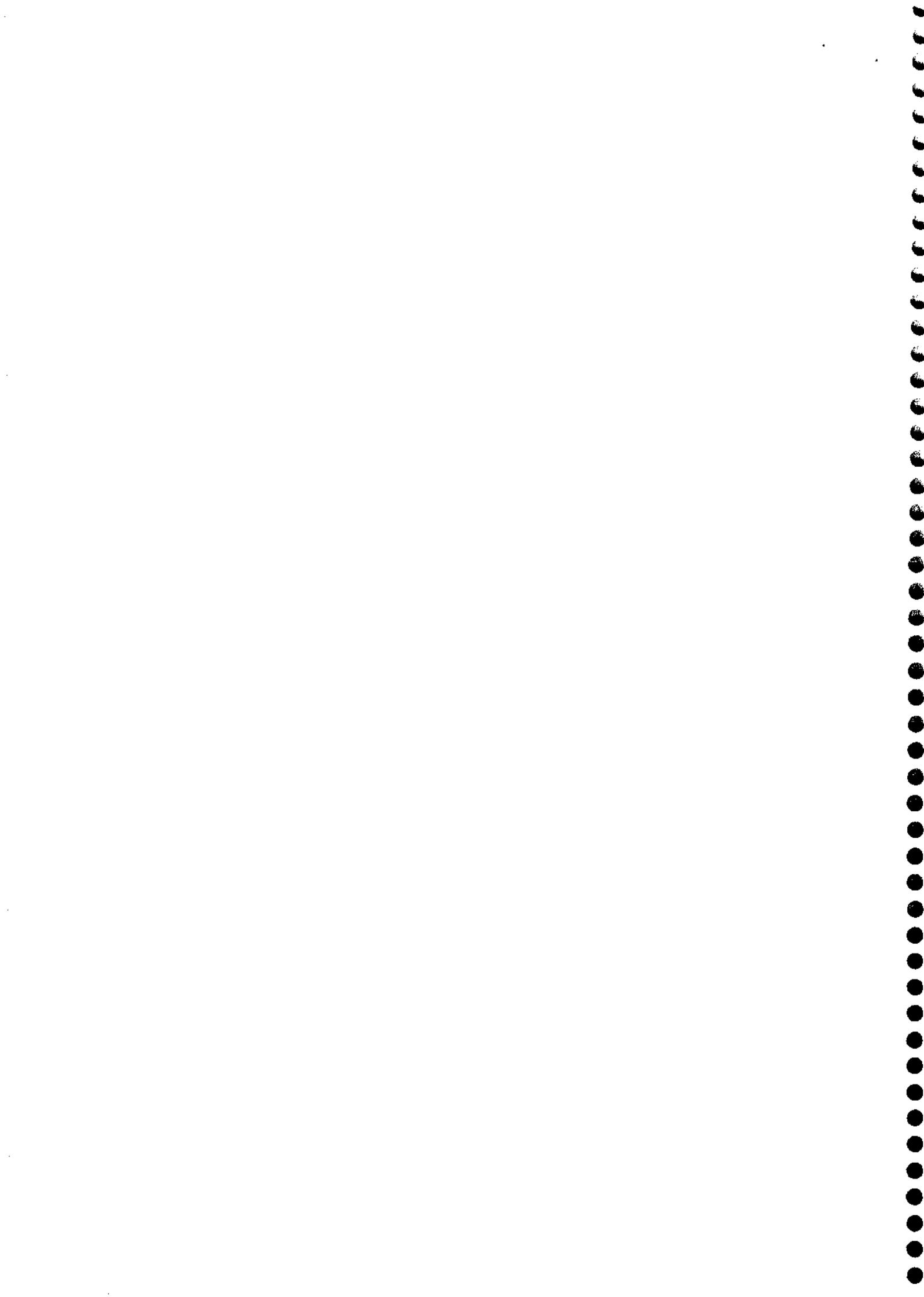
El Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión de 14 de junio del año en curso, conoció la comunicación N° P-050A-2000 de 10 de marzo de 2000 mediante la cual la Cámara de Comercio de Guayaquil, solicita se le otorgue la administración de las instalaciones y predios del "Recinto Ferial de Durán", así como el derecho a la organización y promoción de ferias nacionales e internacionales.

Al respecto, analizó el informe GSG-402-2000, de 31 de mayo del presente año, de la Gerencia de la Sucursal Mayor de la Institución en Guayaquil, del cual se desprenden las siguientes consideraciones:

- Que entre los bienes entregados en dación en pago para cancelar la obligación crediticia que mantenía el Filanbanco S.A. con el Banco Central, está el denominado "Recinto Ferial", según consta en escritura pública extendida ante la Notaria Sexta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán, el 20 de octubre de 1999;
- Que el bien denominado "Recinto Ferial", requiere para su conservación de un permanente mantenimiento con costos estimados que ascenderían a US\$ 216.863,40 anuales, incluido el valor por gastos fijos mensuales, así como el equivalente a mantenimientos extraordinarios que se deben realizar en diferentes frecuencias durante el año calendario; y,
- Que si bien la dación en pago correspondió al inmueble y sus sistemas incorporados, no habiéndose recibido como negocio en marcha, su operatividad añadiría valor al bien, pues cuando se decida la enajenación el recinto ferial estará en funcionamiento, es decir, sería un negocio en marcha.



.../



Página 2

DBCE-1111-2000 P-008 00 02227

Señor economista

MIGUEL DÁVILA CASTILLO

Gerente General

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- Que la Cámara de Comercio de Guayaquil es una organización sin fines de lucro, que tiene entre sus objetivos estimular el comercio en la comunidad y entre sus afiliados. Esta finalidad permite que exista conjunción de intereses entre los objetivos de la Cámara y el funcionamiento del Recinto Ferial, que es un inmueble orientado a crear, promocionar y fortalecer los intercambios comerciales a escala local, nacional e internacional a través de exposiciones temporales y/o permanentes de productos nacionales e internacionales.

- Que es importante impulsar este tipo de actividades comerciales, a fin de generar fuentes de trabajo e incentivar la inversión externa, que busca promocionar en el país nuevos productos internos y externos con tecnología actualizada.

Con estos elementos de juicio, el Directorio en sesión de 14 de junio de 2000 acogiendo el informe antes citado, N° GSG-402-2000 y haciendo una excepción de la norma prevista en la Regulación N° 041-99 de 8 de septiembre de 1999, resolvió autorizar al Banco Central del Ecuador para que entregue en comodato a la Cámara de Comercio de Guayaquil el inmueble denominado "Recinto Ferial" ubicado en Durán, al amparo de lo dispuesto en el artículo 54 del Reglamento General de Bienes del Sector Público.

En la elaboración del contrato se incluirán, entre otros, los siguientes términos y condiciones:

**PLAZO:**

Cinco años (5 años).

**OBLIGACIONES:**

Que el destino y uso del inmueble responda a la naturaleza para el que fue concebido.





Página 3

DBCE-1111-2000 P-008

00 02227

Señor economista

MIGUEL DÁVILA CASTILLO

Gerente General

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

El mantenimiento correctivo y preventivo del inmueble, sus edificaciones, instalaciones y sistemas correrá a cuenta y cargo de la Cámara de Comercio de Guayaquil. Igualmente será de cargo de la Cámara de Comercio de Guayaquil el pago de los impuestos prediales que correspondan al inmueble que se entregará en comodato, durante el tiempo de duración del contrato.

La Cámara de Comercio de Guayaquil igualmente se obligará a cubrir los gastos inherentes a mejoras, debiéndose establecer un monto mínimo por año para este rubro y mantenimiento.

Además, la Cámara de Comercio de Guayaquil para ejercer continuamente el desarrollo de las actividades deberá realizar mínimo un evento ferial internacional cada dos años, sin perjuicio de la realización de eventos de carácter nacional e independientemente de la utilización del teatro para espectáculos artísticos y culturales.

**FACULTAD DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR:**

El Banco Central del Ecuador se reservará el derecho de efectuar inspecciones periódicas, directamente o a través de terceras personas debidamente autorizadas o mediante la contratación de una empresa de auditoría externa que será pagada por la Cámara de Comercio de Guayaquil, con el propósito de determinar el cumplimiento de las obligaciones del comodatario, para lo cual la Gerencia General designará una comisión integrada con profesionales de las áreas técnica, financiera y de control, que definirá los procedimientos de supervisión a aplicarse.

**CLÁUSULA DE SALVAGUARDA:**

Si por cualquier evento que se origine en una causa legal, se produciría cualquier limitación al dominio o propiedad del "Recinto Ferial"; o, existiere la posibilidad de vender el inmueble antes del plazo de cinco años, el Banco Central del Ecuador podrá en forma unilateral dejar sin efecto y resolver el contrato de comodato.



.../



Página 4

DBCE-1111-2000 P-008

00 02227

Señor economista

MIGUEL DÁVILA CASTILLO

Gerente General

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

**CONTRATO DE COMODATO:**

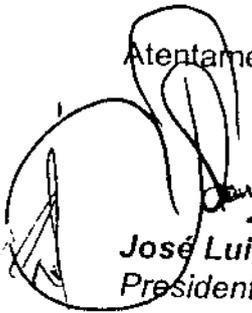
En el proyecto de contrato de comodato se incluirán todas las observaciones, términos y condiciones formuladas por el Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión de 14 de junio de 2000, una vez que sea elaborado deberá ponerse en conocimiento de este Directorio.

**CONVENIO INTERINSTITUCIONAL:**

Adicionalmente se suscribirá un convenio interinstitucional, distinto al comodato, a través del cual, la Cámara de Comercio de Guayaquil se comprometerá a entregar un aporte equivalente al 30% de la utilidad neta que se genere durante la administración del "Recinto Ferial", recursos que servirán para crear un fondo de fideicomiso que permita el mantenimiento futuro del Parque Histórico de Guayaquil, liberando de esta manera, a la Institución de una carga presupuestaria permanente.

Particular que comunico a usted para los fines pertinentes.

Atentamente,



**José Luis Ycaza**  
Presidente del Directorio

FT- O.D.27/2000

SJS/pmr

CC: Directorio BCE, Gerencia Sucursal Guayaquil y Dirección Administrativa-  
Quito. Asesoría Legal.





# **Anexo 23**





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Handwritten initials or signature in the top right corner.

Guayaquil, agosto 8 del 2000  
DAG-0980-2000

Señor economista  
**Javier Galarza**  
**GERENTE NACIONAL ADMINISTRATIVO**  
**FILANBANCO S.A.**  
Ciudad

De mi consideración:

Conforme a disposiciones superiores, cúpleme comunicarle, que la entrega - recepción definitiva del inmueble denominado FERIAS S.A., se la realizará el día viernes 11 de agosto del presente 2000, a partir de las 10h30, en el cantón Durán; por lo cual, mucho agradeceré a usted se sirva asistir o enviar un delegado para la suscripción de las actas habilitantes de entrega - recepción del referido inmueble.

Muy atentamente,  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR**

  
**Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello**  
**DIRECTOR (E)**

Copia a: Gerencia Sucursal Mayor  
Infraestructura Física y Mantenimiento  
Dirección Asesoría Legal  
Auditoría

**FILANBANCO**  
- 8 AGO. 2000  
RECIBI  
DPTO. ADMINISTRATIVO





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

Guayaquil, 31 de julio de 2000  
ME-0606-00

31 JUL 2000 16 11

DIRECCIÓN  
ADMINISTRATIVA

Ingeniero  
Gabriel Rodríguez Cassanello  
DIRECTOR ADMINISTRATIVO  
Presente

Por intermedio de: **Ing. Jorge Sánchez Castro**  
**LÍDER INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y MANTENIMIENTO (e)**

**Asunto: Incidentes ocurridos el 27/07/2000 en Ferias**

Como es de su conocimiento, el jueves 27/07/2000, junto con el Ing. Gerardo Rezavala me dirigí a Ferias para llevar a cabo una inspección con el Ing. Marcos Puruncajas, Director Administrativo - Financiero de la Cámara de Comercio, con la finalidad de visitar, pabellón por pabellón y absolver las inquietudes por él formuladas, en un oficio dirigido a la Gerencia de la Sucursal Mayor.

En momentos que nos encontrábamos (pasadas las 15H30) las tres personas mencionadas recorriendo el pabellón #2, llegó el Sr. Víctor León, de Filanbanco, quien en inicialmente preguntó cuáles eran los trabajos que estaban pendientes, a lo que se le indicó que se trataba, principalmente, de las luminarias de alumbrado público perimetral y de los postes con arañas que se encuentran al ingreso del predio, ya que no encendían.

También se le intentó hacer mención de los faroles y de uno de los edificios que ocupara el Banco de Guayaquil, ambos en el parterre central, sin lograr hacerlo; ya que el Sr. León comenzó a elevar la voz en tono desafiante y a indicar que, en lo que a él respecta, Filanbanco ya había terminado los trabajos y que la iluminación de las lámparas perimetrales no la iban a hacer porque su único compromiso era dejar operativo la parte interna y más no la externa de la Feria.

Ante esto se le respondió que el Banco Central debía recibir el predio con todas las instalaciones probadas, de igual forma como, se supone, Filanbanco los recibió.

Esta contestación exasperó aún más el ánimo del Sr. León quien elevaba cada vez más la voz diciendo que el Banco Central quería lavarse las manos y que a Filanbanco le había correspondido correr con casi todos los gastos para habilitar la Feria y que no harían nada más.

Como no fuera posible mantener una conversación con el Sr. León y viendo que era imposible razonar con él, por nuestra parte se tomó la decisión de dar por concluida la discusión y continuar con la inspección de los pabellones con el Ing. Puruncajas, quien estaba tan sorprendido como nosotros, de la forma en cómo se había comportado el representante de Filanbanco.

Pasadas las 17H00, nuevamente regresó el Sr. León, diciendo que el viernes en la mañana iría con el grupo de electricistas que habían trabajado en Ferias para solucionar los inconvenientes presentados, sin embargo, luego de la inspección (pasadas las 13H00 de dicho viernes) que realizáramos con la Srta. Pilar Encalada, de Infraestructura Física y Mantenimiento, la guardia de Ferias nos indicó que, efectivamente el Sr. León había ido con los electricistas pero que se mantenía en que su trabajo ya había





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

concluido y que la parte exterior de la Feria no era competencia de Filanbanco, por lo que se retiró con los electricistas.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita definir si esos trabajos deberían o no ser efectuados por Filanbanco.

A continuación y a petición del Líder de nuestra área, se presenta el borrador de un oficio dirigido al Ec. Javier Galarza, Gerente Administrativo Nacional de Filanbanco, donde se explica la situación presentada el jueves anterior.

Atentamente,

**Ing. Freddy Alarcón Pacheco**  
**INFRAESTRUCTURA FÍSICA Y MANTENIMIENTO**

Adj. Lo indicado

c.c. Srta. Pilar Encalada





Guayaquil, agosto 01 del 2000  
DAG-0937-2000

Señor economista  
**Javier Galarza**  
**GERENTE NACIONAL ADMINISTRATIVO**  
**FILANBANCO S.A.**  
Ciudad

De mi consideración:

Para vuestro conocimiento y fines pertinentes, adjunto se servirá encontrar oficio ME-0606-00 de julio 31 del 2000, en el cual el ingeniero Freddy Alarcón Pacheco, nos informa sobre el incidente ocurrido el día 27 de julio del 2000, en las instalaciones de Ferias, con el señor Roberto León, colaborador de Filanbanco S.A.

Adicionalmente, mucho agradeceré a usted, se sirva disponer la atención de los siguientes puntos:

- Energización y pruebas de encendido de lámparas, tipo araña que se encuentran a la entrada del Recinto Ferial
- Energización y pruebas de encendido de lámparas de alumbrado público que se encuentran en la periferia
- Energización y pruebas de encendido de faroles que se encuentran en parterre central
- Energización de uno de los edificios que ocupaba el Banco de Guayaquil en el parterre central

Muy atentamente,  
**DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR**

Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
DIRECTOR (E)







Guayaquil, 08 de Agosto de 2000  
ADM-205-2000

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

10 Ago 2000 16:25

DIRECCIÓN  
ADMINISTRATIVA

MANTENIMIENTO  
SO CONOCIMIENTO  
Y FINES PERTINENTES

10-08-2000

SRS.  
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR  
ATTN.  
ING. GABRIEL RODRIGUEZ CASSANELLO  
DIRECTOR EJECUTIVO  
ASUNTO: FERIAS S.A.  
CIUDAD.-

De mis consideraciones:

Habiendo recibido su comunicación de Ref. DAG-0937-2000, por la presente me permito confirmar que los trabajos realizados en dicha comunicación y que tienen relación con la energización de la entrada del Recinto Ferial, lámpara de alumbrado público en la periferia etc; han sido concluidos a la presente fecha.

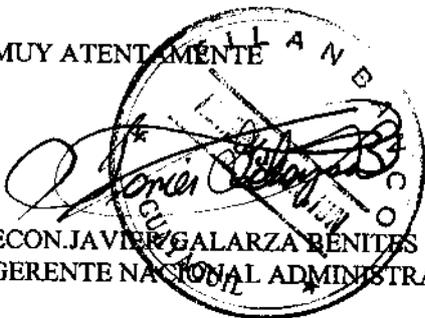
Para tal efecto el día de hoy el Sr. Roberto León con el Ing. Carlos Sotomayor se habían puesto de acuerdo con el Ing. Freddy Alarcón con el propósito de concluir la entrega de todos estos trabajos y deslindar nuestra responsabilidad futura ya que hemos sido enterados de que en las noches muchas lámparas permanecen prendidas y no son apagadas durante el día, provocando posibles nuevos daños, que no estamos dispuestos a asumir.

Agradeceré a usted se nos prepare el acta de entrega-recepción a la brevedad posible para firmarla, independientemente de que se produzca o no la entrega del Recinto Ferial a las cámaras de la producción.

De igual manera y en razón de que lamentablemente la entrega se ha retrasado por razones fuera de nuestro control, me permito proponer a usted asumir parcialmente el costo de energización por los días adicionales que se han requerido para cumplir con el propósito de entregar la Feria, ya que inicialmente nos comprometimos a que en un período de 15 días este se realizaría.

MUY ATENTAMENTE

ECON. JAVIER GALARZA BENITES  
GERENTE NACIONAL ADMINISTRATIVO



*[Handwritten mark]*



# **Anexo 24**





BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

BANCO CENTRAL  
DEL ECUADOR

Lil. Aca. 13 57

DIRECCION  
ADMINISTRATIVA

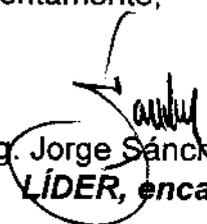
Guayaquil, agosto 14 del 2000  
IFM-1845-00

*FILE*

Ingeniero  
Gabriel Rodríguez Cassanello  
**DIRECTOR ADMINISTRATIVO**  
Presente

En anexo se servirá encontrar originales del Acta de Entrega-Recepción entre Filanbanco y nuestra Institución, así como listado de piezas sanitarias e inventario físico del inmueble Ferias S.A., ubicado en el Cantón Durán.

Atentamente,

  
Ing. Jorge Sánchez Castro  
**LÍDER, encargado**

Fanny Cevallos





**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
Sucursal Mayor Guayaquil

**ACTA ENTREGA- RECEPCION**

En la ciudad de Guayaquil, a los once días del mes de agosto del año 2000, se procede a realizar la Entrega - Recepción de las Instalaciones del Recinto Ferias, ubicado en el Cantón Durán, provincia del Guayas.

Proceden por una parte **FILANBANCO** y por otra parte el **BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**, quien lo recibe como Dación en Pago , con las siguientes observaciones:

- Mediante acta de abril 18 del 2000, el Sr. Miguel Orellana ex propietario del Recinto Ferial se comprometió a regalar 2 Generadores. Se adjunta copia de acta de compromiso, debidamente firmada.
- Se detalla los transformadores existentes en cada Subestación .
  - Subestación # 1 = 3 transformadores
  - Subestación # 2 = 1 transformador
  - Subestación # 3 = 1 transformador
  - Subestación # 4 = 1 transformador
  - Subestación # 5 = 3 transformadores
  - Subestación # 6 = 1 transformador
  - Subestación # 7 = 1 transformador
  - Subestación # 8 = 2 transformadores
  - Subestación # 9 = 1 transformador
  - Subestación # 10 = 1 transformador
  - Subestación # 11= 1 transformador
  - Subestación # 12 = 3 transformadores
  - Subestación # 13 = 1 transformador
  - Subestación # 14 = 1 transformador
  - Subestación # 15 = 1 transformador
  - Subestación # 16 = 2 transformadores
  - Areas de Oficinas= 1 tablero de distribución trifásico
- Los pabellones cuentan con sus respectivos paneles eléctricos, con los breakers necesarios para el encendido de la iluminación de los mismos.
- Se adjunta listado de piezas sanitarias ubicadas en los Stands.
- Se adjunta listado del inventario físico de bienes existentes en Ferias.

Firman la presente Acta Entrega - Recepción por una parte el Banco Central del Ecuador representado por el Ing. Jorge Sánchez Castro, Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento, encargado, y por la otra parte la Sra. Martha Muñeton de Sandoval , Jefe de Bienes del Filanbanco .

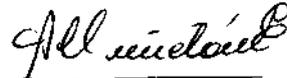




**BANCO CENTRAL DEL ECUADOR**  
**Sucursal Mayor Guayaquil**

Una vez recibido el inmueble, se suscribe la presente Acta Entrega-Recepción en original y tres copias de igual valor y tenor.

  
**Ing. Jorge Sánchez Castro**  
Líder Infraestructura Física y  
Mantenimiento, encargado

  
**Martha Muñoz de Sandoval**  
Jefe de Bienes Filanbanco



**PIEZAS SANITARIAS EXISTENTES EN EL INMUEBLE FERIAS**

UBICACION	INODORO	LAVAMANOS	URINARIOS	DUCHAS	OBSERVACIONES
<b>EDIFICIO ADMINISTRATIVO</b>	2	3	2		
Planta baja	5	4			
Planta alta					
<b>Pabellón 1</b>	3	2			
<b>Pabellón 2</b>	3	2			
<b>Pabellón 3</b>	3	2			
<b>Pabellón 4</b>	3	2			
<b>Pabellón 5</b>	3	2			
<b>Pabellón 6</b>	3	2			
<b>Pabellón 7</b>	3	2			
<b>Pabellón 8</b>	3	2			
<b>Pabellón 9</b>	3	2			
<b>Pabellón 10</b>	3	2			
Batería de baños hombres	10	5	5		
Batería de baños damas	10	5			
<b>Pabellón 11</b>	7	5			
<b>Pabellón 12</b>	6	4			
<b>Pabellón 13</b>	3	2			
<b>Pabellón 14</b>	3	2			
<b>Pabellón 15</b>	3	2			
<b>Pabellón 16</b>	3	2			
<b>Pabellón 17</b>	3	2			
<b>Pabellón 18</b>	3	2			
<b>Pabellón 19</b>	3	2			
<b>Pabellón 20</b>	3	2			
<b>Pabellón 21</b>	3	2			
<b>Pabellón 22</b>	3	2			

*Handwritten signatures and initials at the bottom left of the page.*



<b>Pabellón 23</b>	3	2		
Baño público hombres	9	7		
Baño público damas	38	14		
<b>Pabellón 24</b>	5	4		
<b>Bell South</b>	4	4		
<b>Teatro al aire libre</b>				
Baños para general izquierdo hombres	5	5		
Baños para general izquierdo mujeres	10	5		
Baños para general derecho hombres	5	5		
Baños para general derecho mujeres	10	5		
<b>Camerinos</b>	9	9		6
Baños para sillas de hombres	1	1	3	
Baños para sillas de mujeres	4	1		
Baños para tribuna derecho hombres	1	1	3	
Baños para tribuna derecho mujeres	3	1		
Baños para tribuna izquierdo hombres	1	1	3	
Baños para tribuna izquierdo mujeres	3	1		
<b>ARTESANÍA</b>				
Baños público hombres	5	5	5	
Baños público mujeres	10	5		
<b>DEGUSTACIÓN</b>				14 lavaplatos
Baños público hombres	2	5	3	
Baños público mujeres	5	5		
Baños oficina	2	2		
<b>SELVITA</b>	6	6		2 3 lavaplatos
<b>BODEGA PUBLIVIA</b>	1	1		1
<b>BAÑOS DE GUARDIANÍAS</b>				
# 1	1			Junto a boleterias ing.
# 2	1			Junto a pab. # 24
# 3	1			
<b>BODEGA JEFE GUARDIAS</b>	1			
<b>TOTALES</b>	116	61	24	20

Nota: De este listado: 4 lavamanos, 9 lavaderos y 10 inodoros, fueron recientemente instalados por el Banco Central del Ecuador.

\* Adicionalmente, fueron instalados 10 candados de 2" en diferentes puertas con sus respectivas cadenas.

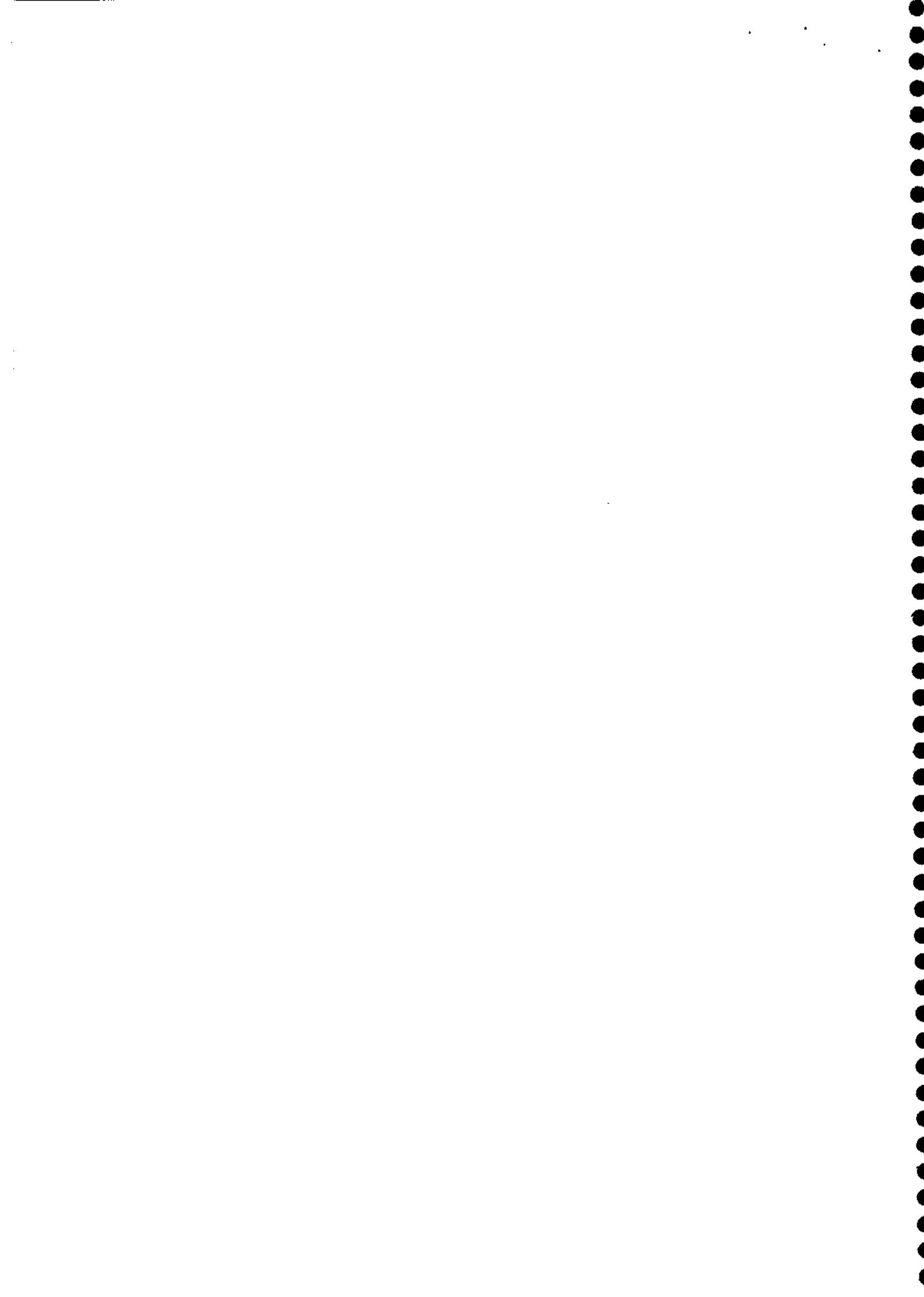
*Jauh*



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

No. Items	Identif.	Estado	Registro	Ubic.	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción General	Descripción Complementaria
1	FER-001	24	PB	OFICINA	FW	940110	729175	BOMBA DE AGUA	1HP. 115/130 V. DE METAL
2	FER-002		PB	OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE PRESION	DE METAL
3	FER-003		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	5383	TORNIIQUETE	ALUMINIO
4	FER-004		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	5438	TORNIIQUETE	ALUMINIO
5	FER-005		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	5578	TORNIIQUETE	ALUMINIO
6	FER-006		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	5378	TORNIIQUETE	ALUMINIO
7	FER-007		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	BO21293	TORNIIQUETE	ALUMINIO
8	FER-008		PB	PTA.ENTRADA PRINC	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN TAPA	TORNIIQUETE	ALUMINIO
9	FER-009		PB	OFICINA	RUUD	VBEA24000NLS	20551914	EVAPORADORA	60.000-BTU
10	FER-010		PB	OFICINA	RUUD	VAKA-060JAZ	5367M18954908	CONDENSADORA	60.000-BTU
11	FER-011		PB	OFICINA	RUUD	VBEA24000NUB	NO7952238	EVAPORADORA	60.000-BTU
12	FER-012		PB	OFICINA	RUUD	VAKA-060JAZ	5367M32954857	CONDENSADORA	60.000-BTU
13	FER-013		1	OFICINA	YORK	HIDA060S06B	EABM014557	CONDENSADORA	60.000-BTU
14	FER-014		1	OFICINA	YORK	N2AHD20A06C	EKAS293706	EVAPORADORA	60.000-BTU
15	FER-015		PB	ESCENARIO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	METAL
16	FER-016		PB	OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PIZARRON	TIZA LIQUIDA
17	FER-017		PB	OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ESCALERA	METAL - ALUMINIO
18	FER-018		PB	OFICINA	RUUD	VGEA-21J00NUCA	N12942754	EVAPORADORA	48.000-BTU
19	FER-019		PB	OFICINA	RUUD	VAK048JAZ	5324MO7954335	CONDENSADORA	48.000-BTU
20	FER-021		PB	LATERAL	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE PRESION	80-GL



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

No. Item	Ident. Inv.	Estado	Piso/No.	Alcoba	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
21	FER-022		PB	FIN PARTERRE	BALDOR	121FJJM	F591	BOMBA DE AGUA	DE METAL
22	FER-023		PB	FIN PARTERRE	BALDOR	215JM	F291	BOMBA DE AGUA	DE METAL
23	FER-024	PARTERRE	PB	BCO.GUAY.	FEDDERS	SIN MODELO	GE-687598	AIRE ACONDICIONADO	DE VENTANAS - BCO.PACIFICO
24	FER-081	PARTERRE	PB	BCO.GUAY.	SINGER	SIN MODELO	SIN SERIE	AIRE ACONDICIONADO	DE PISO - BCO. PACIFICO
25	FER-144	PARTERRE	PB	BCO.GQUIL	SINGER	SIN MODELO	SIN SERIE	AIRE ACONDICIONADO	DE PISO - BCO. PACIFICO
26	FER-145	PARTERRE	PB	BCO.GQUIL	SINGER	SIN MODELO	SIN SERIE	AIRE ACONDICIONADO	DE PISO - BCO. PACIFICO
27	FER-025	1	PB	ESTACION-1	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA
28	FER-026		PB	ESTACION-1	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA
29	FER-045		PB	ESTACION-1	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA
30	FER-027		PB	ESTACION-1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
31	FER-028		PB	ESTACION-1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
32	FER-029		PB	ESTACION-2	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	C761BA37XA2	TRANSFORMADOR	37 - KVA
33	FER-030		PB	ESTACION-2	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
34	FER-031		PB	ESTACION-3	SIN MARCA	SIN MODELO	C761BA37XA2	TRANSFORMADOR	37 - KVA
35	FER-032		PB	ESTACION-3	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
36	FER-033		PB	ESTACION-4	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37 - KVA
37	FER-034		PB	ESTACION-4	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
38	FER-035		PB	ESTACION-5	ELECTRAN	SIN MODELO	D751AA37KC3	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA
39	FER-042		PB	ESTACION-5	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

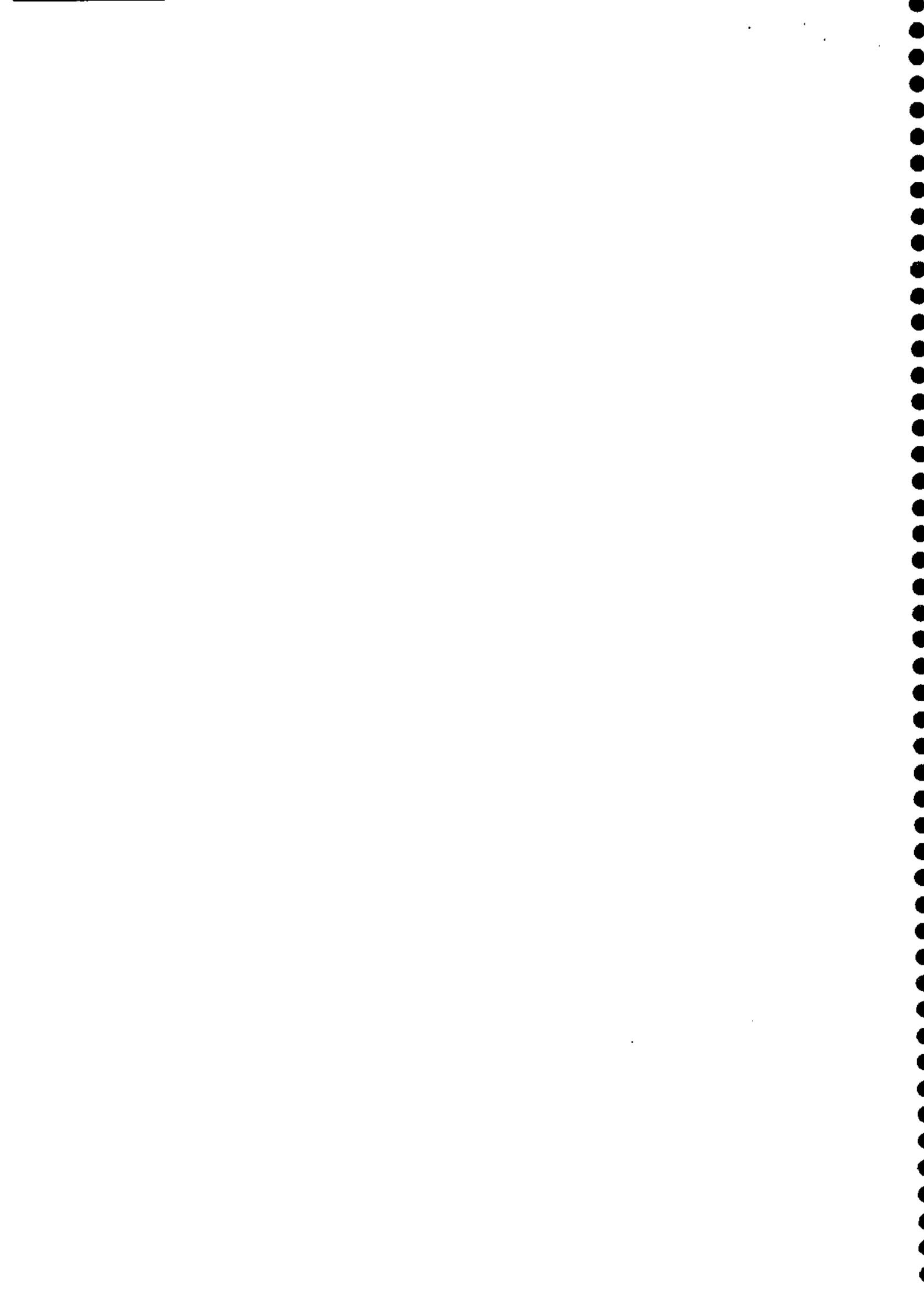
No. Items	Modelo	Marca	Estacion	PB	ESTACION	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	Capacidad
40	FER-164		PB	ESTACION-5	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRNSFORMADOR	37.5 - KVA	
41	FER-196		PB	ESTACION-5	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSF. TRIFÁSICO	150 KVA	
42	FER-036		PB	ESTACION-5	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
43	FER-037		PB	ESTACION-5	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
44	FER-038		PB	ESTACION-6	ELECTRAN	SIN MODELO	A543J20	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA	
45	FER-039		PB	ESTACION-6	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
46	FER-040		PB	ESTACION-7	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	C761BA37XA2	TRANSFORMADOR	37 - KVA	
47	FER-041		PB	ESTACION-7	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
48	FER-191		PB	ESTACION-8	SIN MARCA	SIN MODELO	75112028	TRANSFORMADOR	100 KVA	
49	FER-192		PB	ESTACION-8	SIN MARCA	SIN MODELO	75112026	TRANSFORMADOR	100 KVA	
50	FER-193		PB	ESTACION-8	ELECTRAN	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	75 KVA	
51	FER-194		PB	ESTACION-8	TABLISIT	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	METAL	
52	FER-043		PB	ESTACION-8	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
53	FER-066		PB	ESTACION-9	WESTINGHOUSE	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 - KVA	
54	FER-046		PB	ESTACION-9	TABLISIT	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
55	FER-047		PB	ESTACION-10	RHONA	SIN MODELO	7600	TRANSFORMADOR	75 - KVA - TRIFASICO	
56	FER-048		PB	ESTACION-10	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	
57	FER-049		PB	ESTACION-10	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL	



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

No. Inventario	No. Serie	Ubicación	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
58	FER-050	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37 - KVA
59	FER-051	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
60	FER-052	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
61	FER-053	PB	ECUATRAN	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 - KVA
62	FER-054	PB	ECUATRAN	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 - KVA
63	FER-055	PB	ECUATRAN	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 - KVA
64	FER-056	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
65	FER-057	PB	VELTACNIA	SIN MODELO	SRRKPD100	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
66	FER-058	PB	CKD PRAHA	3286765	593123	GENERADOR	180-KVA
67	FER-059	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
68	FER-060	PB	ELECTRAN	SIN MODELO	A546J20	TRANSFORMADOR	37.5 -KVA
69	FER-061	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
70	FER-062	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	37.5 - KVA
71	FER-063	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
72	FER-064	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 - KVA
73	FER-065	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
74	FER-067	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	75 - KVA
75	FER-195	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	75 KVA



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

No. Items	Referencia	Estado	Ubicación	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
76	FER-165	PB	ESTACION- 16	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TRANSFORMADOR	50 KVA
77	FER-068	PB	ESTACION-16	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE DISTRIBUCION	DE METAL
78	FER-069	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
79	FER-070	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
80	FER-071	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
81	FER-072	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
82	FER-073	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
83	FER-074	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
84	FER-075	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
85	FER-076	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
86	FER-077	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
87	FER-078	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
88	FER-079	PB	TAQUILLA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABURETE	METAL PAÑO
89	FER-080	PB	ING.OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TABLERO DE TRANSFERENCIA	DE METAL
90	FER-082	PARTERRE	PILETA	JACUZZI	SIN MODELO	959	BOMBA DE AGUA	CON FILTRO
91	FER-083	PB	ENTR.VEHICULO	BALDOR	SIN MODELO	2562859	BOMBA DE AGUA	15 HP.
92	FER-084	PB	ENTR.VEHICULO	PEDROLLO	SIN MODELO	SIN SERIE	BOMBA DE AGUA	3 HP.
93	FER-085	PB	ENTR.VEHICULO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE PRESION	160-GL
94	FER-086	LATERAL	AGUA LLUVIAS	ROCKEORD	SIN MODELO	905427	BOMBA DE AGUA	CON TURBINA DE 17"



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

Número de Inventario	Descripción	Estado	Puesto	Salida de Vehículo	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción Normativa	Reservación Complementary
95	FER-087	LATERAL	PB	SALIDA DE VEHICULO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE RESERVORIO	DE METAL
96	FER-088	LATERAL	PB	SALIDA DE VEHICULO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE RESERVORIO	DE METAL
97	FER-089	LATERAL	PB	SALIDA DE VEHICULO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE RESERVORIO	DE METAL
98	FER-090		PB	ENTRADA PRIC.	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TORNIQUETE	DE ALUMINIO
99	FER-091		PB	ENTRADA PRIC.	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TORNIQUETE	DE ALUMINIO
100	FER-092		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
101	FER-093		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
102	FER-094		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
103	FER-095		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
104	FER-096		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
105	FER-097		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
106	FER-098		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
107	FER-099		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
108	FER-100		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
109	FER-101		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
110	FER-102		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
111	FER-103		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
112	FER-104		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
113	FER-105		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL



# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

No. Items	Modelo	Serie	Piso No.	Bodega	Marca	Modelo	Sin Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
114	FER-106		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
115	FER-107		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
116	FER-108		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
117	FER-109		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
118	FER-110		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
119	FER-111		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
120	FER-112		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
121	FER-113		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
122	FER-114		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
123	FER-115		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
124	FER-116		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
125	FER-117		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
126	FER-118		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
127	FER-119		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
128	FER-120		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
129	FER-121		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
130	FER-122		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
131	FER-123		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
132	FER-124		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
133	FER-125		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

Número	Identificación	Sano	Piso No	Ubicación	Marca	Modelo	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
134	FER-126		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
135	FER-127		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
136	FER-128		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
137	FER-129		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
138	FER-130		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA	DE METAL
139	FER-131		PB	BODEGA -1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PANEL SEGURIDAD	DE METAL
140	FER-132	19	PB	PASILLO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PRESA	DE METAL
141	FER-133	19	PB	PASILLO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	CORTADORA	INDUSTRIAL DE METAL
142	FER-135		PB	PATIO	RUCCERINI	CRD100P	SIN SERIE	CARRO	RECOGEDOR DE BASURA
143	FER-136		PB	PATIO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	CARRO	RECOGEDOR DE BASURA
144	FER-137		PB	PATIO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	REMOLQUE	4- LLANTAS
145	FER-138		PB	LA SELVITA	BOHN	ADT0520F	DMA2988	EVAPORADOR	CAMARA FRIGORIFICA
146	FER-139		PB	LA SELVITA	BOHN	LET0901F	DMA8465	EVAPORADOR	CAMARA FRIGORIFICA
147	FER-140		PB	LA SELVITA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	MESA DE TRABAJO	DE METAL
148	FER-141		PB	LA SELVITA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	MESA DE TRABAJO	DE METAL
149	FER-142		PB	LA SELVITA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	MESA DE TRABAJO	DE METAL MADERA
150	FER-143		PB	LA SELVITA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	MESA DE TRABAJO	DE METAL MADERA
151	FER-146	SAETA	PB	OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ESCRITORIO	ANCHO-90, ALTO-80, LARGO-180
152	FER-147	SAETA	PB	OFICINA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	SIILA	METAL CUERO
153	FER-148		PB	OFICINA-1	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

### INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

Item	Modelo	Marca	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria			
154	FER-149	PB	OFICINA-2	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
155	FER-150	PB	OFICINA-3	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
156	FER-151	PB	OFICINA-4	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
157	FER-152	PB	OFICINA-5	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
158	FER-153	PB	OFICINA-6	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
159	FER-154	PB	OFICINA-7	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
160	FER-155	PB	OFICINA-8	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	COLOR GRIS
161	FER-156	PB	CAFETERIA	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	CAFÉ
162	FER-157	PB	PASILLO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	CAFÉ
163	FER-158	PB		SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	A LOS LADOS Y EN MEDIO
164	FER-159	PB		SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	ALFOMBRA	DE PARED A PARED
165	FER-160	PB	24 PATIO	G. ELECTRIC	BTR060A300A0	284772852	CENTRAL DE AIRE	METAL ( REPONE FILANBAN)
166	FER-161	PB	25 PATIO	G. ELECTRIC	SIN MODELO	SIN SERIE	EVAPORIZADOR	METAL ( REPONE FILANBAN)
167	FER-162	PB	LATERAL	RONG LONG	SIN MODELO	SIN SERIE	BOMBA DE AGUA	5 HP METAL
168	FER-163	PB	LATERAL	SALIDA DE VEHICULO	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE PRESION	78 GL ( GALVANIZADO)
169	FER-168	PB	ESCENARIO	ENTRADA GRAD.GRAL	SIN MODELO	5379	TORNQUETE	ALUMINIO
170	FER-169	PB	ESCENARIO	ENTRADA GRAD.GRAL	SIN MODELO	21322	TORNQUETE	ALUMINIO
171	FER-170	PB	ESCENARIO	ENTRADA GRAD.GRAL	SIN MODELO	21403	TORNQUETE	ALUMINIO
172	FER-171	SOTANO	ESCENARIO	CAMERINO	SIN MODELO	TLM1212K411	PANEL ELCTRICO	METAL
173	FER-172	SOTANO	ESCENARIO	CAMERINO 1	SIN MODELO	SIN SERIE	2 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)

30/06



## SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL INVENTARIO FISICO DE BIENES EXISTENTES EN EL PREDIO FERIAS S.A.

Identificación	Stano	Risc No.	Clase	Marcas	Modelo	No. Serie	Descripción Normalizada	Descripción Complementaria
174	FER-173	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	2 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)
175	FER-174	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	3 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)
176	FER-175	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	3 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)
177	FER-176	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	3 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)
178	FER-177	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	2 ESPEJOS	TAMAÑO GRANDE (PEGADOS)
179	FER-178	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PTA. CORREDIZA	PLASTICO
180	FER-179	ESCENARIO	SOTANO	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PTA. CORREDIZA	PLASTICO
181	FER-180	LA SELVITA	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADERO 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
182	FER-181	LA SELVITA	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADERO 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
183	FER-182	LA SELVITA	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADERO 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
184	FER-183	LA SELVITA	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADERO 1 SERV.	CON MESON
185	FER-184	LA SELVITA	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	PERCHA 4 SERV.	METAL
186	FER-185	ESCENARIO	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	764 SILLAS	METAL
187	FER-186	COMIDAS	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADEROS 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
188	FER-187	COMIDAS	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADEROS 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
189	FER-188	COMIDAS	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADEROS 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
190	FER-189	COMIDAS	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADEROS 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
191	FER-190	COMIDAS	PB	SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	LAVADEROS 1 SERV.	ACERO INOXIDABLE
192				SIN MARCA	SIN MODELO	SIN SERIE	TANQUE DE PRESIÓN	ACERO INOXIDABLE
193				PEABODY	3500 1/3 HP	70667-886	BOMBA DE AGUA	





Guayaquil, agosto 01 del 2000  
DAG-0937-2000

Señor economista  
Javier Galarza  
GERENTE NACIONAL ADMINISTRATIVO  
FILANBANCO S.A.  
Ciudad

De mi consideración:

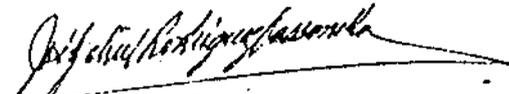
Para vuestro conocimiento y fines pertinentes, adjunto se servirá encontrar oficio ME-0606-00 de julio 31 del 2000, en el cual el ingeniero Freddy Alarcón Pacheco, nos informa sobre el incidente ocurrido el día 27 de julio del 2000, en las instalaciones de Ferias, con el señor Roberto León, colaborador de Filanbanco S.A.

Adicionalmente, mucho agradeceré a usted, se sirva disponer la atención de los siguientes puntos:

- Energización y pruebas de encendido de lámparas, tipo araña que se encuentran a la entrada del Recinto Ferial
- Energización y pruebas de encendido de lámparas de alumbrado público que se encuentran en la periferia
- Energización y pruebas de encendido de faroles que se encuentran en parterre central
- Energización de uno de los edificios que ocupaba el Banco de Guayaquil en el parterre central

Muy atentamente,

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR

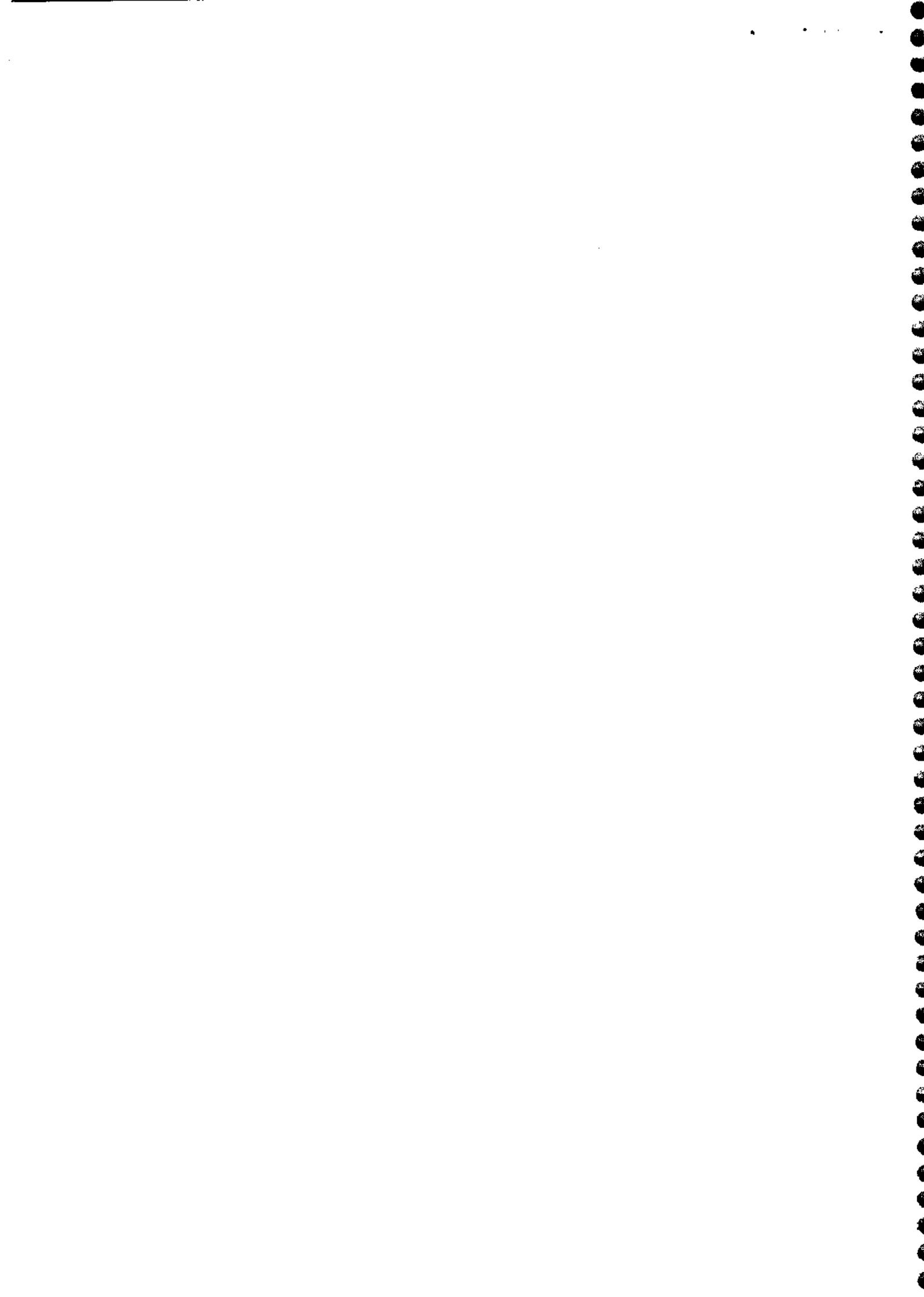
  
Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello  
DIRECTOR (E)



**REPORTE DE REVISION DE PABELLONES Y BATERIAS DE SS.III.**  
**PUBLICOS EN RECINTO FERIAL DE DURAN, EN LO QUE SE**  
**CONSIDERA DEBERAN ADECUARSE PARA ORGANIZACION DE**  
**UN EVENTO FERIAL.**

DIA: JULIO 11/2000

<input type="checkbox"/> PABELLON # 1	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 2	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 3	Breaker de Iluminación
<input type="checkbox"/> PABELLON # 4	acometida lateral de un lado (cerrado)
<input type="checkbox"/> PABELLON # 5	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 6	Breaker de Iluminación y acometida lateral
<input type="checkbox"/> PABELLON # 7	Breaker de Iluminación y acometida lateral
<input type="checkbox"/> LA SELVITA	Panel de breaker de Iluminación
<input type="checkbox"/> PABELLON # 8	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 9	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 10	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 11	Reforzar estructuras para ganado, si se hace Feria Ganadera
<input type="checkbox"/> PABELLON # 12	Reforzar estructuras para ganado, si se hace Feria Ganadera
<input type="checkbox"/> PABELLON # 13	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 14	Listo
<input type="checkbox"/> PABELLON # 15	Breaker e Inodoros
<input type="checkbox"/> PABELLON # 16	Breaker de Iluminación
<input type="checkbox"/> PABELLON # 17	Breaker de Iluminación
<input type="checkbox"/> PABELLON # 18	Breaker de Iluminación y línea acometida lateral
<input type="checkbox"/> PABELLON # 19	Breaker de Iluminación, un inodoro y línea de acometida lateral
<input type="checkbox"/> PATIO DE COMIDAS	9 lavaplatos de un pozo con toda la grifería y 3 llaves de lavaplatos.
<input type="checkbox"/> BAÑOS PUBLICOS	2 inodoros en la zona de degustación, breakers De Iluminación y breaker principal de los locales
<input type="checkbox"/> PABELLON # 20	Acometida lateral
<input type="checkbox"/> PABELLON # 22	Breaker, base de panel, una acometida lateral total y parte de la obra acometida, un lavamanos y el otro lavamanos en el piso
<input type="checkbox"/> PABELLON # 23	Un inodoro y 2 chapas de puertas de baño
<input type="checkbox"/> PABELLON # 24	Listo
<input type="checkbox"/> BATERIAS SS.III. SALIDA	Listo
<input type="checkbox"/> BATERIAS SS.III. CARPA	Listo
<input type="checkbox"/> BATERIAS SS.III. DEGUSTACION	2 inodoros



ZONA RODEO

FARO

\*  CÁMERAS

Limpieza, colocar capa de arena y reforzar cerramiento

*etc* Piezas de baños completas, piezas eléctricas (Tomacorrientes, breakers en oficina y en el interior del Faro).

Tablero de breakers



# **Anexo 25**





Guayaquil, junio 2 de 2000  
GSG-409-2000

Señor doctor  
**Juan Falconí Puig**  
**Superintendente de Bancos**  
Quito

De mi consideración:

En respuesta a declaraciones y comentarios públicos relacionados con la dación en pago efectuada por FILANBANCO S.A. al Banco Central del Ecuador, particularmente en lo relativo al predio denominado Recinto Ferial, en consideración a las deferencias que ha tenido conmigo, en mi calidad de Gerente de la Sucursal Mayor Guayaquil, lugar donde se ejecutó la transacción, considero mi deber hacer conocer a usted la siguiente información:

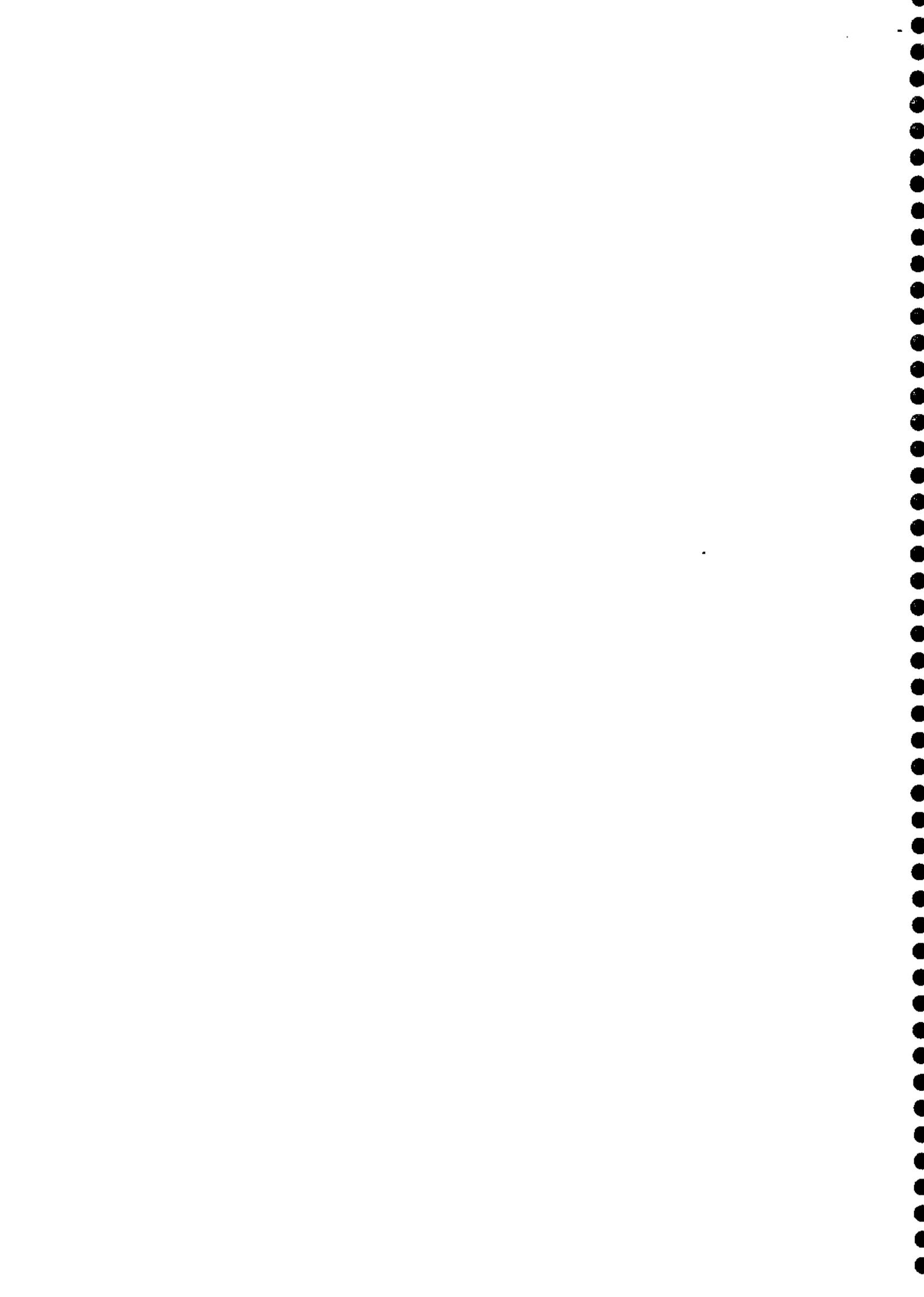
1. Mediante comunicaciones de 17 de junio y 19 de julio de 1999 el Gerente General de Filanbanco S.A. solicitó al Banco Central del Ecuador que se considere una propuesta de pago para cancelar las obligaciones crediticias que mantenía con el Instituto Emisor con cargo al artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, y que se le otorgue un crédito al amparo del artículo 24 del cuerpo legal antes citado para cancelar el saldo del préstamo del artículo 26 ibídem hasta tanto se pueda instrumentar la propuesta de pago.

El Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión celebrada el 21 de julio de 1999, luego de analizar las referidas peticiones formuladas por Filanbanco S.A., según consta en el oficio No.DBCE-1244-99 de 22 de julio de 1999, dirigido por el Presidente de dicho cuerpo colegiado al señor Gerente General del Instituto Emisor, resolvió:

- a. Autorizar al Banco Central para que otorgue a Filanbanco un préstamo al amparo del artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, por el monto que requiere para cancelar el valor que adeuda al Banco Central del Ecuador por concepto del préstamo otorgado bajo el artículo 26 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, considerando capital e intereses.
- b. Que la solicitud de dación en pago será considerada por la Autoridad Monetaria, luego de que el grupo de técnicos que se encontraban estudiando el resultado de las auditorías internacionales, analice la propuesta de capitalización de corto plazo y el plan de fortalecimiento que las entidades financieras debían presentar a la Agencia de Garantía de Depósitos dentro del programa de fortalecimiento del sistema financiero.

(Anexo 1)

2. Concordante a lo resuelto por el Directorio del Banco Central del Ecuador, los ingenieros Gonzalo Hidalgo, Gerente General de Filanbanco S.A., y Bruno Leone,





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Gerente General de la Agencia de Garantía de Depósitos, en visita realizada al señor Gerente General del Banco Central del Ecuador, el día jueves 16 de septiembre de 1999, habían ratificado su propuesta de cancelar parcialmente la obligación que mantenía Filanbanco S.A. con el Banco Central del Ecuador, mediante el mecanismo de dación en pago.

El vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1999 por lo que Filanbanco S.A., Institución que se encontraba en reestructuración a cargo de la Agencia de Garantía de Depósitos, solicitó mediante oficio de 17 de septiembre de 1999, suscrito por el Gerente General de esa Institución, la posibilidad de extinguir sus obligaciones crediticias adquiridas con el Banco Central del Ecuador, mediante el mecanismo de dación en pago.

## (Anexo 2)

3. El mismo día 16 de septiembre, en la tarde, recibimos en la ciudad de Guayaquil la visita del Ing. Gonzalo Hidalgo, Gerente General de Filanbanco, para informar a los funcionarios de esta Sucursal que su propuesta estaría siendo revisada y que en consideración a que el vencimiento del crédito se producía el 24 de septiembre de 1999 nos solicitaba dispongamos un operativo urgente para efectuar los avalúos respectivos de una serie de bienes propios o de terceros que formarían parte de la dación. En efecto, a partir del día viernes 17 de septiembre, fecha en que se había formalizado la propuesta mediante la respectiva comunicación, se inició en esta Sucursal y en la Casa Matriz el operativo para obtener los respectivos avalúos en el menor tiempo posible. Para el efecto se solicitó de Filanbanco toda la información necesaria que empezó a ser entregada a la Dirección Administrativa el mismo día.
4. Mediante Resolución No.DBCE-1670-99 de 23 de septiembre de 1999, el señor Econ. Modesto Correa San Andrés, Presidente Subrogante del Directorio del Banco Central, hace conocer al señor Dr. Juan Falconí Morales, Gerente General Encargado del Instituto Emisor, que la Autoridad Monetaria en sesión celebrada el 22 de septiembre de 1999, luego de analizar la petición formulada por Filanbanco S.A. de 17 de septiembre de 1999, sobre la base del informe respectivo, de la Regulación 041-99 y en vista de que la entidad peticionaria se encuentra bajo la administración y propiedad exclusiva del Estado, resolvió autorizar al Instituto Emisor para que reciba en forma definitiva bienes en dación en pago del crédito concedido bajo el artículo 24 de la Ley de Régimen Monetario y Banco del Estado, en sujeción a los siguientes términos:
  - a. Pago mínimo en efectivo por \$/170.000 millones (USD 15 millones) que equivale al 21.85% del valor adeudado;
  - b. Entrega en dación en pago de un bono del Estado por un valor aproximado de \$/314.698 millones (USD 27.7 millones) que representa el 40.4% de la deuda; y,
  - c. Por la diferencia, bienes inmuebles por un monto aproximado de \$/309.463 millones (USD 25.9 millones) que representa el 37.7% del total de la deuda.

## (Anexo 3)

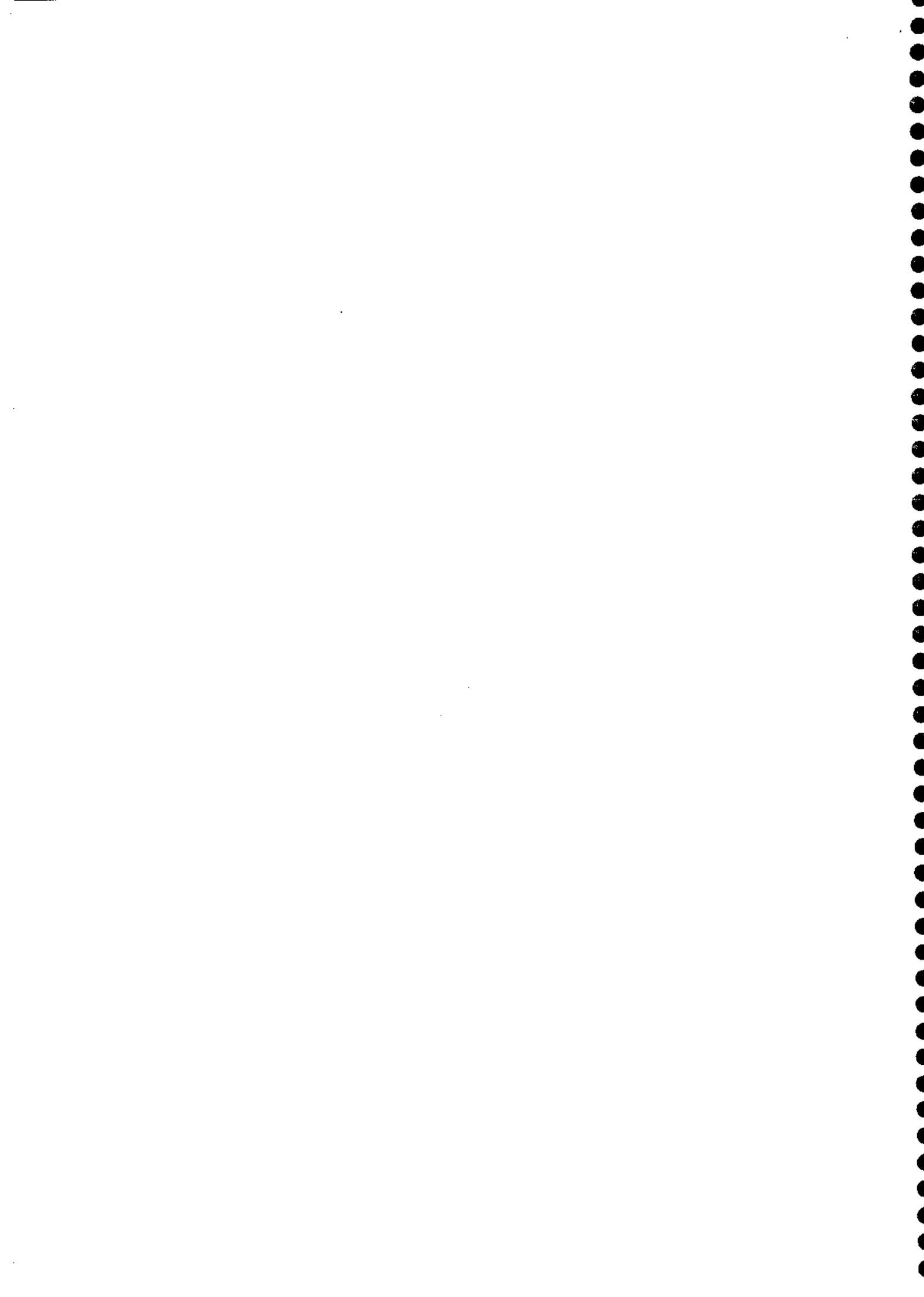
5. Lo resuelto por el Directorio se cumplió del siguiente modo:





# BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- a. El viernes 24 de septiembre de 1999 ( fecha de vencimiento del crédito), Filanbanco S.A. paga en efectivo al Banco Central del Ecuador la cantidad de 170.000 millones de sucres, y posteriormente la suma de 4.165'136.875 que fue el saldo no cubierto con la dación en pago de inmuebles.
  - b. El lunes 27 de septiembre de 1999, Filanbanco S.A. entregó al Banco Central en dación en pago un bono del estado por un valor de USD 27,758,541,00, equivalentes a S/. 353.393'985.471.
  - c. Quedando un saldo que debía ser pagado mediante el mecanismo de dación en pago, conforme lo señala la resolución del Directorio.
6. Entre los bienes considerados para instrumentar la dación constaba el Recinto Ferial ubicado en el cantón Durán. En este caso concreto, dadas las dimensiones del inmueble, sus características y por la premura del tiempo, luego de analizar los nombres de varios evaluadores de prestigio en esta ciudad, una vez que no pudimos conseguir el concurso de los señores Ing. Alfredo Gregor, Presidente de la Compañía General de Construcciones, quien manifestó que no podía realizar el avalúo en un plazo tan corto, ni del Ing. Pablo Baquerizo Nazur, prestigioso profesional, quien según se nos informó se encontraba fuera del país, se designó al señor Ing. Enrique Pita García, con amplia experiencia en avalúos bancarios y en la rama de la construcción, y que fuera Subsecretario de Obras Públicas del Litoral durante el gobierno del señor Dr. Rodrigo Borja, para que realice ese avalúo con la consideración adicional de que ya conocía el inmueble por haber efectuado una valoración anterior.
7. De ese modo se procedió a ratificar oficialmente al Ing. Enrique Pita para que realice el avalúo y presente el informe de manera inmediata. El resultado del avalúo realizado por el ingeniero Pita que consta en su informe de 21 de septiembre de 1999 (**Anexo 4**), fue impugnado de inmediato por el Presidente de la compañía Ferias S.A., propietaria del bien, argumentando que el evaluador incluye en el informe una opinión de carácter financiero para efectuar un castigo adicional al que de por sí ya había efectuado con relación a otro informe de iguales características y de términos exactos presentados a Filanbanco el 4 de noviembre de 1998 (**Anexo 5**).
8. En efecto realizada una serie de revisiones a anteriores avalúos se estableció lo siguiente:
- a. Que en abril 29 de 1996 a petición de Filanbanco-Matriz, la empresa Almacenera Guayaquil S.A. había efectuado un avalúo al Recinto Ferial, valorándolo en la suma de S/.41.580'413.200 sucres, valor que convertido a dólares a la cotización de esa fecha, es decir S/.3.074 sucres por dólar, daba la cantidad de US\$13'526.484.45 dólares. (**Anexo 6**).
  - b. Que en noviembre 4 de 1998 el Ing. Enrique Pita García había efectuado un avalúo valorando el mismo inmueble en la suma de US\$12'887.233.87 dólares, avalúo efectuado directamente en dólares. (**Anexo 7**).
  - c. Que en noviembre de 1998 los evaluadores internos del Banco Central habían efectuado un avalúo del inmueble valorándolo en la suma de S/.64.324'357.800 sucres (**Anexo 8**), equivalente a la suma de US\$10'072.714.97 considerando que la cotización de compra a esa fecha fue de S/.6.386 por dólar. (**Anexo 9**).





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Como resultado de ese análisis se consideró procedente el reclamo de la empresa Ferias S.A., por lo que con fecha 7 de octubre de 1999 se requirió del perito Ing. Enrique Pita la aclaración correspondiente. ( **Anexo 10**).

9. El perito Ing. Enrique Pita García mediante oficio de 15 de octubre de 1999, aclara haciendo una serie de consideraciones relacionadas especialmente con la variabilidad del tipo de cambio del sucre con relación al dólar, producida en esos días, que estimaba que el avalúo de esta propiedad para una dación en pago debía ser igual al determinado como su avalúo de reposición, esto es, de S/.128.469'183.937 sucres. ( **Anexo 11**).

Una vez que Filanbanco y Ferias S.A. aceptaron ese valor, se formalizó el traspaso del dominio del inmueble elevando el contrato de dación en pago a escritura pública e inscribiéndolo en el Registro de la Propiedad del Cantón Durán el 20 de octubre de 1999. ( **Anexo 12**).

La contabilización acreditando el respectivo valor a favor de Filanbanco y naturalmente cancelando de manera parcial su deuda, se hizo el 22 de octubre de 1999, por la suma de S/.128.496'183.937 sucres ( **Anexo 13**); valor que, al entrar el país en el esquema de dolarización, de acuerdo con los registros contables cortados al 31 de marzo de 2000, se transformó en US\$5'138.767.35 dólares. ( **Anexo 14**).

10. El 21 de octubre de 1999, el Presidente de Ferias S.A. solicitó un plazo de 60 días a partir de esa fecha, para proceder a desmontar los equipos, enseres y muebles de propiedad de esa empresa y que no formaban parte de la dación en pago, petición que fue atendida favorablemente, considerando las dimensiones del inmueble, sus características y aplicando la lógica de la Ley de Inquilinato en lo relativo a la desocupación de un inmueble cuando éste cambia de propietario. ( **Anexo 15**).
11. El 30 de diciembre de 1999 el Presidente de Ferias S.A., previa notificación efectuada el 29 del mismo mes y año, realizó un acto notarial de entrega recepción al que asistió Filanbanco S.A., y que fue notificado a la Gerencia de Guayaquil a última hora del día jueves 30 de diciembre, fecha del cierre de balance en la Institución. ( **Anexo 16**).
12. El día 4 de enero al realizar la inspección respectiva para recibir el inmueble de parte de Filanbanco, los técnicos del Banco Central con la ayuda del perito Ing. Enrique Pita, concluyeron que en el Recinto existían faltantes que afectaban al mismo, por lo que se iniciaron una serie de gestiones y diligencias tendentes a obtener de Filanbanco S.A. y/o de la empresa Ferias S.A. la respectiva reposición. Los trabajos de reposición y reinstalación de determinados equipos que habían sido sustraídos entre el 30 de diciembre de 1999 y el 4 de enero de 2000 se están realizando; en tanto que, los equipos de generación de energía de emergencia, que habían sido retirados por parte de la empresa Ferias S.A. por considerar que no se encontraban incluidos en el informe del avalúo, según lo ha expresado y consta en el acta de la última visita realizada junto con el Presidente de Ferias S.A, serán entregados en los próximos días a pesar de que, según ha señalado insistentemente, éstos son de su propiedad. ( **Anexo 17**).





## BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

### Comentarios:

Es realmente importante señalar que esta negociación se la realiza entre el Banco Central del Ecuador, el Banco Filanbanco, de propiedad de la Agencia de Garantía de Depósitos ( AGD), y un tercero deudor de esa entidad bancaria, para el efecto, la empresa Ferias S.A.

Para Filanbanco ( AGD), resultaba más conveniente cancelar sus obligaciones con el Banco Central, con los activos provenientes de deudores que mantenían cartera vencida, por ser éste un mecanismo de liberación de provisiones, en lugar de hacerlo con activos fijos que forman parte de su patrimonio.

El Recinto Ferial se recibió, conforme consta en el avalúo, como terreno, bodegas e instalaciones, y no como negocio en marcha, por lo que al reactivarse la operación del inmueble estaremos agregando valor al mismo para su venta posterior.

A la fecha estamos avanzando con los trámites y negociaciones respectivos para que la administración de este inmueble la realice la Cámara de Comercio de Guayaquil, organización sin fines de lucro, que tiene entre sus objetivos el de incentivar el comercio en la comunidad y sus afiliados. De esta manera, el Banco Central del Ecuador se libera presupuestariamente de la responsabilidad de administración y mantenimiento, y además se obtendrá un porcentaje sobre las utilidades para crear un fondo que permita el mantenimiento futuro del Parque Histórico Guayaquil, de nuestra propiedad.

Atentamente,

**Dr. Patricio Dávila Molina**  
GERENTE SUCURSAL MAYOR



26  
FERIAS S.A.

ANEXO 26

Guayaquil, mayo 24 del 2000

Doctora  
**MARIANA YEPEZ**  
**MINISTRA FISCAL GENERAL DE LA NACION**  
En su Despacho.-

De mis consideraciones:

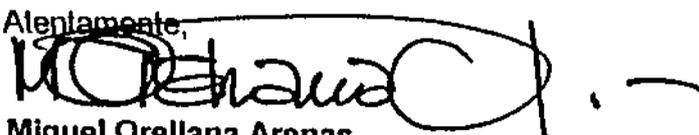
Por la prensa, he conocido de una disposición suya para abrir un expediente de investigación sobre la dación en pago que la empresa FERIAS S.A., a nombre del FILANBANCO S.A., realizó al BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.

Demostrando siempre la transparencia de nuestro procedimiento y la claridad de esta dación en pago, le hago llegar como un aporte voluntario nuestro, la documentación pertinente que respalda la dación efectuada. También para completar la información que abone a sus investigaciones, debo manifestarle que nuestra empresa FERIAS S.A. no ha sido, en absolutamente ningún caso, deudora del BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ni ha hecho transacción económica alguna con el Instituto Emisor, conforme se demuestra con la documentación que adjunto.

Debo también recalcar que el valor de esta dación en pago, fue impuesto por parte del BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, tomando como base el avalúo de fecha 21 de septiembre de 1999, que forma parte habilitante de la escritura pública, efectuado por el Ing. Enrique Pita García, quién ya había realizado otro en noviembre 4 de 1998, por pedido también del Banco Central del Ecuador y que era 37.65% mayor al que fue impuesto para la transacción, por el instituto emisor.

En caso de que usted requiera mayor información por parte nuestra, estamos dispuestos inmediatamente a proporcionar todo documento que aporte el esclarecimiento de cualquier duda.

Atentamente,

  
**Miguel Orellana Arenas**  
Presidente de Ferias S.A.

ANEXOS





**FERIAS S.A.**

**AYUDA MEMORIA DE DACION EN PAGO DE LOS TERRENOS Y EDIFICACIONES DE FERIAS S.A., POR PARTE DE FILANBANCO S.A. AL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR.**

Por disposición del Directorio del Banco Central del Ecuador se aprobó que la obligación que tenía que cumplir el 24 de Septiembre de 1999 FILANBANCO S.A. con el BANCO CENTRAL DEL ECUADOR por \$75'000.000 podía ser cubierta de la siguiente manera: \$15'000.000 en efectivo, \$30'000.000 en Bonos del Estado, \$30'000.000 en bienes de Filanbanco S.A., o de terceros deudores del Filanbanco.

Ante esa opción, el Señor Presidente Ejecutivo de FILANBANCO, pidió al Señor Presidente Ejecutivo de FERIAS S.A., Miguel Orellana Arenas, considere el entregar en dación de pago los terrenos y edificaciones de propiedad de la empresa FERIAS S.A. ubicados en el Cantón Durán, para cubrir el monto de deuda que esta empresa mantenía con FILANBANCO S.A.

A la aceptación de esta solicitud, por parte de FERIAS S.A., Filanbanco S.A. incluyó los terrenos y edificaciones del recinto ferial en el listado de propiedades que envió al Banco Central del Ecuador, cuyos funcionarios escogieron entre otros este bien, procediendo esta institución a contratar y encargar el avalúo comercial correspondiente que sería obligatorio e impositivo para la dación por parte de Filanbanco, y que al ser aceptado formaría, este documento, parte habilitante de la escritura pública de esta dación.

El Banco Central del Ecuador, con el antecedente de que en Noviembre de 1998 el Ing. Enrique Pita García había efectuado ya una evaluación de esta propiedad, cuando la misma iba a ser incluida en el fideicomiso de propiedades que entregó la Familia Isaías a favor del Banco Central, en el momento de la sesión del accionariado total y valores que cubrían las operaciones de los propietarios de esas acciones ante el Banco Central, en ese momento, y constando éste en los archivos del Banco Central procedió a comunicar que había designado al antedicho profesional para que efectúe nuevamente este avalúo.

Cabe recalcar que a la fecha, 4 de Noviembre de 1998, tal como lo certifica el documento que se adjunta de ese avalúo el profesional la valoró en \$12'887.233,87, y en base a ese documento y avalúo procedió a realizar la nueva diligencia.





## FERIAS S.A.

.. 2 ..

En fecha 21 de Septiembre de 1999 el profesional encargado entregó el nuevo avalúo cuyo valor ascendió a \$/ 128.469'183.937, monto sobre el cual planilló sus honorarios profesionales; sin embargo, emitió en el mismo documento una opinión financiera totalmente subjetiva por parte de él, castigando nuevamente el valor antes mencionado, rebajándolo a \$/92.264'539.643.80 opinión con la cual convertía este documento en ambiguo totalmente, por lo que fue requerido para que emita la explicación necesaria y aclare el valor definitivo del bien avaluado, enviando en fecha, Octubre 15 de 1999, una nueva comunicación como alcance a su documentación, en la que, muy subjetivamente, en base a un cambio de cotización del dólar llegó a la cifra de \$/128.469'183.937.50 ratificando que era el valor que debía ser pactado para la dación en pago.

Ese valor se convirtió en obligatorio de aceptación para FERIAS S.A. y FILANBANCO S.A., es este caso, a pesar de que en el nuevo avalúo realizado por el Ing. Enrique Pita García, sobre la misma propiedad, iguales terrenos y edificaciones, 10 meses después del avalúo de Noviembre de 1998 a Septiembre de 1999, castigaba en 37.65% la valoración del mismo, teniendo un valor de US\$8'023.003 a esa fecha, sin embargo, sólo la responsabilidad y el cumplir con las obligaciones contratadas hizo que la empresa FERIAS S.A. continúe con la decisión de la entrega, la misma que se efectuó en su parte legal mediante escritura pública entre el Banco Central del Ecuador, Filanbanco S.A., Filanbanco Trust y Ferias S.A., inscribiéndose en el Registrador de la Propiedad del Cantón Durán el 20 de Octubre de 1999 y pasando la propiedad del bien avaluado a favor del Banco Central del Ecuador.

Como uno de los documentos habilitantes de esta escritura pública, se incluyó el avalúo del Ing. Enrique Pita García realizado el 21 de Septiembre de 1999, el mismo que detallaba la propiedad adquirida y que, de acuerdo a la ley se convierte en el único documento obligatorio de cumplir para FERIAS S.A. en la entrega física de los terrenos y edificaciones, motivos de la dación.

