

INFORME

CPSC Consejo de Participación Ciudadana y Control Social Delegación - Guayas	
FECHA: 03/07/12	HORA: 16:40
PARTICIPACIÓN CIUDADANA ☐	RENDICIÓN DE CUENTAS ☐
CONTROL SOCIAL ☒	VARIOS ☐
Firma Responsable: <i>Mmanuel Montalvo</i>	
FIRMA RESPONSABLE	

Consejo de Participación Ciudadana y Control Social Delegación - Guayas	
Secretaría de Inspección	
Fecha: 03/07/12	Hora: 16:40
Firma Responsable: <i>[Firma]</i>	

FIDEICOMISO MARRAQUECH I y II

VEEDURIA CIUDADANA REGISTRO 007-G CPCCS

OFICIOS N°-VCBCE-066-2012 y N°-VCBCE-067-2012

[Firma]
Señoría
Polina
Julio 3/12
Reubio
03/07/2012
17:3
[Firma]

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: veeduriabancocentraldeecuadorifis@hotmail.com

Teléfono: 094311222-085124482

Oficio N°-VCBCE-066-2012

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 Gestión Judicial, 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 y fue proporcionada de manera confidencial y reservada a esta Veeduría Ciudadanía Registro 007-G dentro 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 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.

En el control social (CS-024) realizado **AL FIDEICOMISO MERCANTIL MARRAQUECH I ENTRE LA COMPAÑÍA MARRAQUECH S.A. COMO CONSTITUYENTE, LA COMPAÑÍA FODEVA S.A.; COMO FIDUCIARIA Y EN CALIDAD DE BENEFICIARIA LA MISMA COMPAÑÍA MARRAQUECH S.A. SOBRE UN ANALIS Y OBSERVACIONES A DICHO CASO** por haberse encontrado irregularidades le informo bajo las prevenciones de ley lo siguiente:

ANTECEDENTES

El día 17 de Mayo 2012 en la reunión mensual, que convoca el Gerente de la Sucursal Guayaquil del Banco Central del Ecuador para tratar asuntos inherentes a la Veeduría Ciudadana Registro 007-G CPCCS se les pregunto como información que sabían con respecto al caso MARRAQUECH I y II y no supieron contestarnos, comprometiéndose a informarnos en los próximos días..

La compañía Marraquech es una sociedad anónima representada por el ciudadano de nacionalidad chilena Germán Ernesto Ortega Leure, esta compañía se constituyó mediante escritura pública el 19 de septiembre de 1985 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 12 de diciembre del mismo año. Su objeto social es básicamente el de prestar servicios de hotelería y turismo.

Con fecha 7 de noviembre de 2001, los accionistas de esta compañía señores Renato Ortega Fener y Germán Ortega Luere se constituyen en Junta General de Accionistas y resuelven enajenar y entregar (en dación en pago por cuenta de un tercero) al BCE, de cuenta de la compañía, en especial, el terreno de 17.270 m2, ubicado dentro del complejo Club Casa Blanca, situado en la parroquia Tonchigue, cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas. En esta misma Junta, se concedió autorización al Gerente General para que realice los contratos que sean necesarios.

FUNDAMENTACION JURIDICA

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 JURISDICCION 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 ACRENCIAS 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.

CONTITUCION DEL FIDEICOMISO Y DACION DE PAGO

En la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración denominado Marraquech I, entre la Compañía Marraquech S.A. como constituyente, la compañía FODEVA S.A.; como fiduciaria y en calidad de beneficiaria la misma compañía Marraquech S.A. Este fideicomiso es de administración y dentro de las instrucciones consta aquella mediante la cual, la fiduciaria deberá aportar al fideicomiso denominado Global de Administración Banco Central Uno, en calidad de constituyente – adherente, el inmueble ubicado dentro del club Casa Blanca, Atacames – Esmeraldas de 17.270 m2.

El 8 de abril de 2002, la compañía Marraquech S.A., beneficiaria del fideicomiso Marraquech I, cedió sus derechos fiduciarios a favor:

BANCO SANEAMIENTO	EN	DEUDOR	MONTO DE LA DEUDA
BANCO FINAGRO		BANATEL S.A.	70.492,76
		CENATIC S.A.	47.000,15
			117.492,91
BANCO TUNGURAHUA		FERIACORP S.A.	547.482,60
		BANATEL S.A.	59.000,00
		SODETUR S.A.	98.898,93
		JULIECOM	98.918,80
		ORQUIFA CIA. LTDA.	97.728,61
			897.028,94
FINANCORP		ODRIASA S.A.	43.562,13
		COFINA S.A.	241.689,51
			285.251,51
PROGRESO		MAURICIO CAICEDO GUTIÉRREZ	140.183,58
CREDITO		MALDIVES S.A.	434.698,88
SOLBANCO		INGSA S.A	197.744,18
TOTAL FIDEICOMISO	DE		2.072.400,00

El total de la dación en pago hecha mediante este instrumento es de USD \$2.072.400,00. El 8 de abril de 2002, la fiduciaria FODEVASA, administradora del Fideicomiso Marraquech I y los bancos en saneamiento, FINAGRO, TUNGURAHUA, FINANCORP, SOLBANCO, PROGRESO, CRÉDITO, representados por el Ing. Enrique Holmes García, acuerdan en otorgar mediante escritura pública el contrato de cesión y dación en

pago por medio del cual ceden todos y cada uno de los derechos del beneficiario, los cuales recaen sobre el inmueble detallado en la escritura pública a favor de los bancos antes mencionados, "con el objeto de pagar la totalidad de las obligaciones que se determinan en los anexos" de la escritura. Los beneficiarios de esta cesión y dación en pago son las siguientes instituciones financieras en saneamiento: Banco Finagro; Banco del Tungurahua; Banco Financorp; Solbanco; Banco del Progreso; Banco de Crédito; los mismos que son representados por el Ing. Enrique Holmes García, en su calidad de Administrador Temporal de cada uno de los bancos conforme a poder especial conferido por el Gerente General de la Agencia de Garantía de Depósitos y como representante legal de los bancos antes referidos.

AVALUO DEL BIEN ENTREGADO EN DACION DE PAGO

El avalúo realizado el 7 de agosto del 2001 por el Ing. Jorge F. Sánchez Castro, funcionario de la Dirección de Infraestructura Física y Mantenimiento del BCE, quien actuó como perito evaluador a pedido del señor Héctor Mosquera representante de Oceanpac S.A., da al inmueble propuesto un valor de USD \$2.072.400,00 (valor que es exacto al monto de la deuda que extingue mediante dación en pago).

El avalúo consta agregado a la escritura de cesión de derechos y dación en pago en una sola página, sin especificaciones técnicas ni fundamentaciones.

De este fideicomiso se realizaron los siguientes avalúos:

Avaluador	Ing. Jorge E. Sánchez Castro BANCO CENTRAL	Arq. Mario Pólit Mercado 1	Arq. Mario Pólit Mercado 2	Ing. Fausto Caputi Palma	Diferencia entre el mayor y el menor
MONTO AVALÚO USD	2.072.400,00	337.500,70	RECTIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN US\$ 130/METRO	1.986.050,00	0,95%
FECHAS	El avalúo se realizó el 7 de agosto de 2001	18 de Diciembre de 2003	19 de abril de 2004 *	2 de abril de 2004	Al quedar sin efecto el avalúo del Arq. Pólit por la rectificación efectuada

Adicionalmente y con posterioridad la Agencia de Garantía de Depósitos ha dispuesto la realización de nuevos avalúos con el objeto de verificar el valor real de los inmuebles incorporados al fideicomiso que a la postre sería entregado en dación en pago a los bancos compactados de la Costa, a cargo del Ingeniero Enrique Holmes, Administrador Temporal de los mismos.

Se adjunta copias como ANEXO No. 1 de los avalúos mencionados.

- El 19 de abril de 2004, el Arq. Mario Pólit Mercado amplía su informe de 18 de diciembre de 2003 y admite que omitió la consideración de información que hace que el precio del inmueble avaluado varíe sustancialmente y reconoce y amplía el informe en el sentido de que los únicos referentes para comparar precios son los que se encuentran dentro del Club Casablanca.

Para el efecto, el Arq. Polit se basa en varios documentos, incluida una Escritura Pública en la que el Representante Legal del Complejo Casa Blanca manifiesta que los terrenos entregados en dación en pago, forman parte del Club Casa Blanca y tienen derecho al uso de los servicios que presta el complejo y el club, a más de los servicios de agua, generadores de energía y canalización de aguas servidas con piscinas de oxidación. ANEXO No. 2

En el oficio No. DRA 818-2001 del 16 de agosto de 2001, se puede evidenciar que el avalúo realizado por el Ing. Jorge Sánchez Castro, funcionario del Banco Central, fue realizado a pedido del abogado Héctor Mosquera representante de Oceanpac S.A. el 28 de junio de 2001, quien propuso entregar el terreno materia del Fideicomiso como dación en pago por obligaciones en el Banco Central.

El avalúo del Banco Central fue incorporado al Contrato de Fideicomiso suscrito el 12 de marzo de 2002, entre Marraquech como constituyente y FODEVASA como Fiduciaria. Este instrumento tiene como instrucción aportar el inmueble al fideicomiso denominado Global de Administración BCE.

Aparentemente, continuó el trámite para entrega de estos bienes al Banco Central, en calidad de Dación en Pago, al punto de que el 26 de junio de 2002 el Directorio de la entidad dispone que se presente un informe técnico sobre el asunto que contenga entre otras cosas: Análisis sobre supuesta falla geológica; sobre si los terrenos ofrecidos se encuentran ubicados en laderas o bosques protectores de la zona; cantidad de terrenos que en Club Casa Blanca posee el BCE; y, referencias de prestigiosas empresas inmobiliarias del país sobre el precio de los terrenos del club y sus alrededores, diferenciando los urbanizados de los que no lo están.

El 16 de julio de 2002, mediante oficio No. DAG-2195-2002, el Ingeniero Gabriel Rodríguez, Director Administrativo de la Sucursal Mayor, se dirige al doctor Javier Gonzaga, Director de Recuperación Financiera y Administración de Activos para hacerle conocer que luego de los análisis y consultas respectivos, se concluye que: El solar no se encuentra dentro de área protegida ni tienen fallas geológicas; que el total de incidencia que tendría en los terrenos ofrecidos sería del 21% del Club; que el club vende solo macrolotes y que los valores estimados están alrededor de los US\$ 120,00, cada metro cuadrado.

Posteriormente, el Directorio del Banco Central decidió no seguir recibiendo activos en dación en pago por lo que ya no aceptó recibir tampoco el inmueble antes descrito en razón de que *"No puede aceptar vuestra propuesta de sustituir parte de la cartera entregada, por las instituciones financieras, administradas por la Agencia de Garantía de Depósitos, en garantía de los préstamos otorgados con cargo a lo que disponía la ley monetaria, con los derechos fiduciarias que le pertenecen a los bancos compactados en los fideicomisos Marraquech I y Marraquech 2, porque estarían en oposición a lo resuelto por el Directorio del BCE"*.

Por tal razón el administrador temporal de los Bancos Compactados de la Costa, Ingeniero Enrique Holmes habría resuelto aceptar la cancelación de las deudas de diferentes personas naturales y jurídicas con varios de los bancos bajo su administración.

Detalle de deudas pagadas a través del Fideicomiso

Con el fideicomiso Marraquech I, se pagaron deudas de las siguientes personas naturales y jurídicas.

NOMBRE DEL DEUDOR	SOCIOS O ACCIONISTAS	SOCIOS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS
BANATEL S.A. Inmobiliaria y actividad agrícola Representante Legal Espinosa Velarde Alberto	PROEMPRES S.A. Panamá. Promociones Empresariales S.A. Dassun Alvarado Álvaro Financiera MERKESA (PANAMÁ)	
CENATIC S.A. Inmobiliaria y actividad agrícola Representante Legal Espinosa Velarde Alberto	PROEMPRES PANAMA S.A. Promociones empresariales Dassun Alvarado Álvaro FINANCIERA MERKESA (Panamá)	
FERIACORP S.A. Representante Legal COMPRACORP S.A. Representante Legal: Bucaram Zaccida Olfa: accionista Proempres Panamá S.A.	Pérez Arteta Sebastián Pérez Arteta Esteban Pinto Cordovés Francisco	
	Perinvest Cia. Ltda.: Representante Legal: Pérez Arteta Esteban EPA S.A. Representante Legal: Pérez Arteta José M.	EPA S.A. Pérez Arteta Jorge Pérez Arteta José Pérez Arteta Manuel Pérez Arteta Pedro Pérez Arteta Sebastián Pérez Garcés Bernardo Pérez Pallares Diego F. Pérez Arteta Carmen A.
JULIECOM Restaurantes y Pizzerías: Representante Legal Navarte Podesta Sergio Pinto Cordovés Francisco	Pinto Cordoves Francisco I. Pinto Cordoves Rosario	

ORQUIFA CIA. LTDA Organización Química Farmacéutica; Núñez González Fernando	Núñez Gómez Cecilia Núñez Gómez Fernando Núñez Gómez Marieta	
ODRIASA Oficina de representaciones industrias y agencias S.A. Representante Legal Zambrano González Julio	Dassum Alvarado Álvaro	
	FINANCIERA MERKESA (Panamá)	
	Zambrano González Juan	
	Zambrano Zambrano Ramón	
	García, García Alicia	
	Inmocarla S.A. Inmobiliaria Carla: Representante Legal Zambrano González Julio	Zambrano Zambrano Carlos Zambrano Zambrano Ramón Vera Zambrano Jaime Játiva Rosa María García García Alicia AMAZON Holdings. Ltd. (Inglaterra)
COFINA S.A. Chocolates Finos Nacionales	Zambrano Zambrano Carlos Zambrano González Ricardo Zambrano González Carla Zambrano González Julio Amazon Holding Ltd. Inglaterra	
MAURICIO CAICEDO GUTIÉRREZ		
MALDIVES S.A. Asesoría Jurídica y otros Representante Legal: Baquerizo Rodríguez Leticia	Coadminister S.A. Representante Legal: Irigoyen Blacio Wilson	Irigoyen Blacio Wilson
	Villacís García Velasco	
INGSA Ingenio La Troncal S.A. Representante Legal: Rojas Jaramillo Lilian	PROEMPRES S.A. Promociones Empresariales S.A. (Panamá) Abbud Isaías Vicente Antonio Financial Group S.A.	

En el cuadro anterior se puede observar que se repiten los nombres de los accionistas o socios de las empresas que conformaron el fideicomiso y pertenecen a las familias Zambrano Zambrano, Zambrano González, Abbud Isaías, García García, Núñez Gómez, Pinto Cordovés, Pérez Arteta, Dassum Alvarado.

Por otro lado, se evidencia que empresas como: INGSA (Ingenio La Troncal), tienen a socios como Proempres (Promociones Empresariales) constituida en Panamá, a su vez

Proempres es accionista de Banatel S.A. Cenatic S.A. Feriacorp S.A.; igualmente la Financiera Merkesa de nacionalidad panameña es accionista de Banatel, Cenatic, Feriacorp, Odriasa, en esta última también constan como accionista la familia Zambrano. Así mismo aparecen como socios o accionistas Financial Group S.A. Amazon Holding Ltd. De Inglaterra, que por ser empresas constituidas en el exterior, no se dispone de información que permita conocer los nombres de los verdaderos socios.

Informe de Auditoría Interna AGD

En el Informe de auditoría No. 0704 realizado por auditoría interna de la AGD, de fecha 27 de enero de 2004, se llegó a las siguientes conclusiones principales:

“No se encontró la aprobación de la Gerencia General o del Comité de Crédito de la AGD, para aceptar la dación en pago con las cuotas de los participantes en los fideicomisos Marraquech I y II... Contraviniendo lo expresamente dispuesto en el oficio circular No. AGD-SG-2001-194 de julio 19 del 2000, con el cual el Directorio de la Agencia de Garantía de Depósitos, aprobó la reforma a la delegación de autoridad del Manual de Administración y Depósitos, en la mencionada comunicación se indica que en caso de acuerdos de cancelación de deuda con dación en pago, los niveles de aprobación son los siguientes”:

CARGO	MONTOS
ADMINISTRADOR TEMPORAL	USD 100.000,00
ASESOR GENERAL O GERENTE DE ACTIVOS	USD 200.000,00
GERENTE GENERAL	USD 400.000,00
COMITÉ DE CRÉDITO	USD 5.000.000,00

No se encontró en los archivos del Banco la siguiente documentación: Propuestas de los clientes para cancelar o abonar sus deudas por medio de dación en pago, las aprobaciones del comité de Crédito de la AGD, aceptando la dación en pago; cartas emitidas por la Administración Temporal o la Gerencia de la AGD, informando la aprobación de la Dación en pago a las áreas operativas; informe de inspección sobre los terrenos que forman parte del patrimonio autónomo de los fideicomisos Marraquech I y II, previos a la aceptación y registro de la dación en pago”

“Al momento de realizar la dación en pago, no se consideró que la compañía MALDIVES S.A. y el señor Camilo Ampuero Sánchez se encontraban vinculados al Banco de Crédito y Banco Tungurahua, respectivamente. Sin embargo, se cancelaron deudas que ascienden a la suma de 1'143.558,31 dólares...”

Análisis de la Auditoría Interna AGD

En informe No., AUD-IT-07-04, de 27 de enero de 2004, la Auditoría de la AGD, realizó los siguientes comentarios:

El Informe de avalúo de los terrenos del fideicomiso Marraquech I está presentado en un formulario de una sola página, sin detallar las especificaciones físico – técnicas del terreno como gradientes, condición de capa vegetal, ubicación con respecto a vías de acceso, cercanía a centros poblados; métodos de valoración; referencias de precios de inmuebles del sector, etc. Demuestra que este es diminuto, sin ninguna consideración y análisis que justifique el valor asignado al terreno avaluado.

La responsabilidad de haber recibido este inmueble en dación de pago es de quien firmó el fideicomiso en calidad de Administrador Temporal de los Bancos Compactados de la Costa, esto es el Ing. Enrique Holmes García, quien a espaldas del Gerente General habría realizado todo el trámite y recepción de las cuotas de participación fiduciaria, sin tener la capacidad legal para hacerlo.

El Fideicomiso Marraquech I está constituido por grupos familiares y empresariales relacionados entre sí, que se han puesto de acuerdo para a través de este fideicomiso dar en dación de pago un terreno y extinguir sus obligaciones.

De la investigación se desprende que el avalúo fue pedido por una empresa ajena totalmente a la cesión de derechos y dación en pagos realizada a favor de la AGD y fue realizado ocho meses antes por el BCE, con un fin distinto al de la cesión y dación en pago aceptada por la AGD.

Del análisis de la documentación remitida por la AGD no existe evidencia de que previa la recepción se haya realizado un avalúo, inspeccionado o visitado el inmueble a recibir con anterioridad a la cesión de derechos.

De la comparación de los valores de los diferentes avalúos realizados con posterioridad a la cesión de derechos con los valores recibidos sobre la base del avalúo del Banco Central USD \$2.072.400,00 se evidencian diferencias, debiendo aclarar que el avalúo realizado por el Arq. Mario Pólit Mercado, USD \$337.500,70 quedó anulado con la ampliación y aclaración presentada por él con posterioridad; en tanto que el avalúo realizado por el Ing. Fausto Caputi fue de USD \$1.986.050,00 por lo que comparado con el valor recibido en dación de pago la diferencia es de 0,95%.

Del análisis a las conclusiones a las que llega el auditor interno en el Informe de auditoría a los fideicomisos Marraquech I y II, se evidencian indicios de que existirían violaciones legales por parte del señor Enrique Holmes García, al aceptar la dación en pago, violando la normativa reglamentaria y resoluciones de la AGD, en cuanto a los procedimientos para la aceptación de las daciones en pago, permitiendo de esta manera que los deudores extingan o reduzcan sus obligaciones.

De la investigación realizada se desprende que la AGD en los fideicomisos Marraquech I y II recibió daciones en pago de clientes vinculados a las IFIS, tal es el caso de la compañía MALVIDES S.A. y Ampuero Sánchez.

ALCANCE AL INFORME DE AUDITORÍA AUD-IT-07-04 (anexo 3)

Con Informe No. AUD-IC-044, se realiza un alcance al informe anterior, concluyendo que:

El informe de auditoría del 27 de Enero de 2004, se origina por una supuesta discrepancia en los avalúos realizados por el Banco Central del Ecuador y el Arq. Mario Polit Alcivar. Esta discrepancia generó la necesidad de realizar nuevos avalúos dirimientes.

De los cuatro avalúos realizados con el propósito de determinar el valor real de los bienes inmuebles que conforman el Fideicomiso Marraquech I y II se determina que 3 avalúos se aproximan en la valoración de los bienes inmuebles en el que está incluido el último avalúo dirimente.

INFORME DE ASESORÍA LEGAL DE LA AGD

Mediante Memorando No. AGD-UIO-DAL-127-2004, el doctor Efrén de la Torre, Director de Asesoría Legal de la AGD, se dirige al Gerente General de la entidad, para informar sobre los casos Marraquech I y II.

Al respecto manifiesta en sus conclusiones, en resumen que: No encuentra vicios de procedimiento que invalide los contratos de dación en pago; que el informe inicial de auditoria se basó en una discrepancia de avalúos, que luego fue rectificada por el propio perito; que los avalúos dirimientes realizados por separado por varios peritos coinciden con los realizados por el Banco Central del Ecuador y que los peritos son calificados por la Superintendencia de Bancos.

Posteriormente la Abogada Elker Mendoza, Directora Jurídica de la AGD, presenta un alcance al informe referido para referirse a un último avalúo que según dice también guarda similitud con los otros. ANEXO No. 4.

Acciones judiciales en torno a Marraquesh I

Mediante indagación previa No. 021-04-JM de 13-07-04 Agente Fiscal Ab. Gladis Murillo, dispuso que:

El Gerente de la AGD remita copia certificada de la documentación sustentatoria de los avalúos; así como a la Notaría Sexta, a fin de que remita copias certificadas de la escritura de constitución del fideicomiso Marraquech I. Fausto Caputi y otros rindieron su versión (11 y 12-10-04)

Se oficio al Presidente de PACIFICTEL a fin de que informe si su representada tiene vínculos con la Cía. CRAMASA (28-12-04)

Se insistió al Presidente Ejecutivo de PACIFICTEL a fin de que remita lo solicitado (28-10-05)

El Director del DINAC remitió información sobre el avalúo del fideicomiso Marraquech I (28-01-05)

Se dispuso que comparezca el Perito Arq. Roberto Miño a fin de que rinda su versión en relación al informe pericial realizado (17-03-05)

En caso fue desestimado en 11 de abril de 2005.

El Juez 12° de lo Penal dispuso su archivo el 24 de junio de 2005.

En el año 2011, se abrió una nueva Indagación en la Fiscalía, con resultados similares.

Conclusiones:

Se evidencia de la documentación y de los hechos, que la recepción de las cuotas de participación fiduciaria por parte de los bancos compactados de la Costa, administrados por el Ing. Enrique Holmes, se hizo sin las autorizaciones debidas y sobrepasando la capacidad legal de dicho administrador, que según consta en cuadro anteriormente detallado, el administrador solo podía aprobar hasta US\$ 100.000,00.

No ha existido según lo verificado, autorización del Gerente General de la AGD, del Comité de Crédito ni del Directorio para que se reciba estos bienes por lo que el Administrador Temporal habría actuado más allá de sus atribuciones.

Los bienes fueron recibidos en dación en pago; y, según los múltiples avalúos realizados debe entenderse que el precio era el adecuado; sin embargo, no ha habido interés de ninguna naturaleza por vender los mismos, en procura de recuperar los dineros que fueron entregados por el Estado para cancelar a los depositantes de los bancos quebrados.

Es notorio que con la dación en pago recibida por el Ingeniero Enrique Holmes violentando el reglamento correspondiente, se favoreció a una serie de deudores, vinculados entre ellos, que no eran los propietarios de los inmuebles entregados, más allá de que de conformidad con lo que dispone el Art. 1588.

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 considerada una de las de mayor movimiento turístico de la Costa Ecuatoriana, por lo que consideramos que sin esfuerzo pudieron negociarse los terrenos, ya mediante el sistema de subasta, ya mediante el aporte para desarrollo de viviendas de alto nivel.

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 se traslade este proceso a la Fiscalía General del Estado, a la Superintendencia de Bancos y Seguros y a la Contraloría del Estado recomendando que haga una nueva Auditoria y un estudio de lo informado y que a la vez emitan sus criterios, de ser el caso, resoluciones respecto a las presunciones encontradas

Sírvase proveer por ley lo solicitado.

Atentamente,


SADALLAH MURAT MANZUR
COORDINADOR VEEDOR

CC. Licenciada Balbina Alvarado

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

Teléfono: 094311222-085124482

Oficio N°-VCBCE-067-2012

CS-001

Guayaquil. Mayo 31 de 2012

Licenciado

Edgar Peñañiel 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 Gestión Judicial, 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 y fue proporcionada de manera confidencial y reservada a esta Veeduría Ciudadanía Registro 007-G dentro 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 Dirección de Recuperación y Liquidación, por consiguiente le solicito a usted Señor Licenciado Edgar Peñañiel 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 Informe, donde demostraran de las irregularidades detectada en el control social realizado, estas normas de auditoría no las podemos realizar nosotros por carecer de base legal para hacerlo, debido a que esta Veeduría tiene como objetivo fundamental recabar información documentada e informar .

En el control social (CS-025) realizado **AL FIDEICOMISO MERCANTIL MARRAQUECH II ENTRE LA COMPAÑÍA MARRAQUECH S.A. COMO CONSTITUYENTE, LA COMPAÑÍA FODEVA S.A.; COMO FIDUCIARIA Y EN CALIDAD DE BENEFICIARIA LA MISMA COMPAÑÍA MARRAQUECH S.A. SOBRE UN ANALIS Y OBSERVACIONES A DICHO CASO** por haberse encontrado irregularidades le informo bajo las prevenciones de ley lo siguiente:

ANTECEDENTES

El día 17 de Mayo 2012 en la reunión mensual, que convoca el Gerente de la Sucursal Guayaquil del Banco Central del Ecuador para tratar asuntos inherentes a la Veeduría Ciudadana Registro 007-G CPCCS se les pregunto como información que sabían con respecto al caso MARRAQUECH I y II y no supieron contestarnos, comprometiéndose a informarnos en los próximos días..

Con fecha 20 de enero de 2002, los accionistas de la Compañía Marraquech señores Mario Renato Ortega Fener y Germán Ernesto Ortega Luere se constituyen en Junta General de Accionistas y resuelven conceder autorización al Gerente General de la Compañía para que enajene y transfiera inmuebles a un patrimonio autónomo o fideicomiso mercantil.

En la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, el 7 de marzo de 2002, se constituyó el fideicomiso mercantil de administración, denominado Marraquech II, entre la Compañía Marraquech S.A. como constituyente, la compañía FODEVA S.A. como fiduciaria y en calidad de beneficiaria la misma compañía Marraquech S.A. Este fideicomiso es de administración y dentro de las instrucciones está que la fiduciaria deberá aportar al fideicomiso denominado GLOBAL de la administración Banco Central Uno, en calidad de constituyente – adherente, el inmueble ubicado en la parroquia Tonchigue, colindante al Club Casa Blanca, Atacames provincia de Esmeraldas de 75.000 m2.

FUNDAMENTACION JURIDICA

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 JURISDICCION 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 ACRENCIAS 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 IFIS 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.

CONTITUCION DEL FIDEICOMISO Y DACION DE PAGO

El 8 de abril de 2002, el 19 de abril de 2002 y el 21 de mayo de 2002, es decir, en tres fechas distintas, ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil, la fiduciaria FODEVASA, administradora del Fideicomiso Marraquech II y los bancos en saneamiento, FINAGRO, TUNGURAHUA, FINANCORP SOLBANCO, PROGRESO, CRÉDITO, UNIÓN, representados por el Ing. Enrique Holmes García, Administrador Temporal de los Bancos Compactados de la Costa de la AGD, acuerdan otorgar mediante escrituras públicas el contrato de cesión y dación en pago por medio del cual ceden todos y cada uno de los derechos del beneficiario, los cuales recaen sobre el inmueble detallado en la escritura pública a favor de los bancos antes mencionados, “con el objeto de pagar la totalidad de las obligaciones que se determinan en los anexos” de la escritura.

Las cesiones de derechos y daciones en pago se celebraron mediante escritura pública ante la Notaría Sexta del Cantón Guayaquil. El total de la dación en pago hecha mediante estos instrumentos es de USD \$8.250.000.

Avalúos

El avalúo realizado el 10 de diciembre de 2001, por el Ing. Alberto Sánchez Lucio, funcionario de la Dirección de Infraestructura Física y mantenimiento del BCE, quien actúa como perito avaluador a pedido del señor Ingeniero Holmes García Administrador Temporal del Banco de Crédito S.A. en saneamiento, y da al inmueble propuesto un valor de USD \$8.250.000,00 (valor que es exacto al monto de la deuda que extinguieron mediante la dación en pago). No ha existido según lo verificado, autorización del Gerente General de la AGD, del Comité de Crédito ni del Directorio para que se efectue el avaluo y posteriormente reciba estos bienes, por lo que el Administrador Temporal habría actuado más allá de sus atribuciones.

El avalúo consta agregado a la escritura de cesión de derechos y dación en pago en una sola página, sin especificaciones técnicas ni fundamentaciones.

De este fideicomiso se realizaron los siguientes avalúos:

Ing. Alberto Sánchez Lucio BANCO CENTRAL	Ing. Gerald J. Leuschner C.	Enrique de Icaza Díaz	Ing. Fausto Caputi Palma	Diferencia entre el menor y el mayor
10 de diciembre de 2001 8.250.000,00	24 de febrero de 2003 2.250.000,00	26 de marzo de 2003 1.050.000,00 Avalúo de realización dación en pago 787.500,00	2 de abril de 2004 8.250.000,00	1.047,61 %

En el oficio No. DRA SAA-017-2002 del 8 de enero de 2002 se puede evidenciar que el avalúo realizado por el Ing. Alberto Sánchez Lucio, funcionario del Banco Central, fue pedido del ingeniero Enrique Holmes García, Administrador Temporal del Banco de Crédito en saneamiento el 24 de septiembre de 2001.

El avalúo del Banco Central se incorporó al Contrato de Cesión de Derechos del Beneficiario y Dación en Pago del 21 de mayo de 2002, entre Marraquech como beneficiario cedente FODEVASA como Fiduciaria y los Beneficiarios acreedores.

Igual que en el Fideicomiso Marraquech I, el BCE nunca aceptó recibir en dación de pago el inmueble antes descrito en razón de que "no puede aceptar vuestra propuesta de sustituir parte de la cartera entregada, por las instituciones financieras, administradas por la cartera entregada, por las instituciones financieras, administradas por la Agencia de Garantía de Depósitos, en garantía de los préstamos otorgados con cargo a lo que disponía la ley monetaria, con los derechos fiduciarios que le pertenecen a los bancos compactados en los fideicomisos Marraquech I y Marraquech 2, porque estarían en oposición a lo resuelto por el Directorio del BCE".

Adicionalmente y con posterioridad la Agencia de Garantía de Depósitos ha dispuesto la realización de nuevos avalúos con el objeto de verificar el valor real de los inmuebles incorporados al fideicomiso que a la postre sería entregado en dación en pago a los bancos compactados de la Costa, a cargo del Ingeniero Enrique Holmes, Administrador Temporal de los mismos.

Se adjunta copias como ANEXO No. 1 de los avalúos mencionados.

Beneficiarios

Los beneficiarios de esta cesión y dación en pago son las siguientes instituciones financieras en saneamiento: Banco del Tungurahua; Banco Financorp; Solbanco; Banco del Progreso; Banco de Crédito y Unión, los mismos que son representados por el Ing. Enrique Holmes García, en su calidad de Administrador Temporal de los Bancos Compactados de la Costa de la Agencia de Garantía de Depósitos y como representante legal de los bancos antes referidos.

Con el fideicomiso Marraquech II, se pagaron deudas de las siguientes personas naturales y jurídicas.

NOMBRE DEL DEUDOR	SOCIOS O ACCIONISTAS	SOCIOS DE LAS PERSONAS JURÍDICAS
INGSA Ingenio La Troncal S.A. Representante Legal: Rojas Jaramillo Lilian	PROEMPRES Promociones Empresariales (Panamá) Abbud Isaiás Vicente Antonio	
	FINANCIAL GROUP S.A.	
MALDIVES S.A. Asesoría Jurídica y otros Representante Legal: Baquerizo Rodríguez Leticia	COADMINISTER S.A. Representante Legal: Irigoyen Blacio Wilson	Irigoyen Blacio Wilson
	Villacís García Velasco	
AISPOL		
AMPUERO SÁNCHEZ CAMILO	Persona natural	
ECUATORIANA DE INVERSIONES AMG		
PINEDA CUERO MARTÍN ARMENGOL	Persona natural	
MAVICARSA Representante Legal: Viteri Andrade Marcos Hugo	Viteri Andrade Marcos Hugo	
	Viteri Andrade Marcos Humberto	
VITERI ANDRADE MARCOS HUGO	Persona natural	
HOLITSA S.A.		

MECANOS S.A. Representante Legal: Rivadeneira Traversari Diego y García Moncayo Iván	Rivadeneira Rivera Daniela Rivadeneira Traversari Diego	
	Compañía Inmobiliaria Industrial	
	Inversiones Aires Invaires: Representantes Legales; Servicios Administrativos y Diego Rivadeneira Traversari	Inversiones de la Costa S.A. Rivadeneira Traversari Diego Rivadeneira Rivera Diego Inversiones Inmobiliarias
EQUIPARTES S.A. Representante legal: Rivadeneira Traversari Diego y García Moncayo Iván	Rivadeneira Rivera Daniela Rivadeneira Traversari Diego	
	Compañía Inmobiliaria Industrial	
	Inversiones Aires Invaires: Representantes legales: Servicios Administrativos y Diego Rivadeneira Traversari.	
	Inversiones de la costa S.A.	Inversiones Aires Invaires Rivadeneira Traversari Diego Inversiones Inmobiliarias Pacific World Trading
TUNLO Representante Legal Villegas Flores Héctor Maspons Guzmán Alberto	XOTERRERNOS S.A.: Representante legal: Salazar Chiriboga Lilia.	Industrias y predios sotavento: Representante Maspons Febres Cordero Maspons Guzmán Santiago Accionista: Ricord Investors (Islas Vírgenes)
	PANAFRIO ECUADOR S.A.: Representante legal: Onieva Aguirre Gómez	Panafrio Española S.A.
	FINANCIAMIENTOS NAVALES S.A. (Panamá)	
	GULLWING NAVALES S.A. (Panamá)	
	Teresa de Sala y María Fernanda Sala	
CALBAQ CIA. LTDA. Representantes legales: Jarrín Rivadeneira Boris Jarrín Rivadeneira Francisco	Jarrín Rivadeneira Boris Stagg Intriago Denis María	
BOPP DEL ECUADOR Representante Legal Zaidan Saba Jamil y Abusada Jamis Margarita	Zaidan Saba Jamil Zaidan Abusada Nicolás Abusada Jamis Margarita	

RILBE S.A. Representante legal: Wagner Areco Ricardo	Senial S.A. representante legal: Vera Cedeño Diana Elizabeth	Vera Cedeño Diana Elizabeth Cabanilla León Jakeline
---	---	--

En el cuadro anterior se puede observar que se repiten los nombres de los accionistas o socios de las empresas que conformaron el fideicomiso y pertenecen a las familias, Abbud Isaías, Maspons Guzmán, Rivadeneira Rivadeneira, Rivadeneira Traversari, Jarrín Rivadeneira, Viteri Andrade, Zaidan Saba, Zaidan Abusada.

Así mismo se nota que empresas como INGSA (Ingenio La Troncal) tienen a socios como Proempres (Promociones Empresariales) constituida en Panamá, a su vez Proempres es accionista de Banatel S.A. Cenatic S.A. Feriacorp S.A., como ya se explicó en el fideicomiso Marraquech I.

Con fecha 8 de abril de 2002, la compañía Marraquech S.A. beneficiaria del fideicomiso Marraquech II, cedió el 35.48 % de sus derechos fiduciarios a favor de los siguientes beneficiarios.

BENEFICIARIO	MONTO TOTAL	EMPRESAS	MONTO / DEUDA
SOLBANCO	2.927.336,67	INGENIO LA TRONCAL	2.927.336,67

Con fecha 19 de abril de 2002, la Compañía Marraquech S.A. beneficiaria del fideicomiso Marraquech II, cedió el 11,775% de sus derechos fiduciarios a favor de los siguientes beneficiarios:

Beneficiario	Monto Total	Empresas	Monto/ deuda
Banco de Crédito S.A.	42.956,34	MALDIVES S.A.	442.956,34
FINANCORP	86.444,94	AISPOL	86.444,94
TUNGURAHUA	265.903,09	Ampuero Sánchez Camilo Ampuero Sánchez Camilo Ampuero Sánchez Camilo Ampuero Sánchez Camilo Ampuero Sánchez Camilo	1.059,17 619,36 120.408,70 143.484,17 331,69
PROGRESO	155.893,83	Ecuatoriana de Inversiones	155.893,83
UNIÓN	20.309,12	Pineda Cuero Marín Armengol Pineda Cuero Marín Armengol	10.107,94 10.201,18
		TOTAL	971.507,32

El 21 de mayo de 2002, la Compañía Marraquech S.A. beneficiaria del fideicomiso Marraquech II, cedió el 52,741 % de sus derechos fiduciarios a favor de los siguientes beneficiarios:

BENEFICIARIO	MONTO TOTAL	EMPRESAS	MONTO / DEUDA
BANCO DE CRÉDITO S.A.	6.076,99	MAVICARSA S.A.	577,58
		MAVICARSA S.A.	1.719,76
		MAVICARSA S.A.	1.084,53
		MAVICARSA S.A.	846,79
		MARCOS HUGO VITERI ANDRADE	1.848,33
BANCO FINANCORP S.A.	109.366,80	MAVICARSA S.A.	1.309,90
		MAVICARSA S.A.	2.303,70
		MAVICARSA S.A.	907,11
		HOLITSA S.A.	104.846,09
BANCO DEL PROGRESO S.A.	943.392,31	MECANOS S.A.	123.937,09
		EQUIPARTES S.A.	191.862,02
		EQUIPARTES S.A.	30.595,49
		EQUIPARTES S.A.	7.334,53
		EQUIPARTES S.A.	6.266,74
		TUNLO	583.396,44
BANCO DEL TUNGURAHUA S.A.	3.292.319,91	TUNLO	2.327.770,74
		LABORATORIOS CALBAQ	383.942,87
		BOPP DEL ECUADOR	562.289,39
		RILBE S.A.	18.316,91
		TOTAL	4.351.156,01

Informe de Auditoría interna de la AGD

En el Informe de auditoría No. 0704 realizado por la auditoría interna de la AGD, de fecha 27 de enero de 2004, se llegó a las siguientes conclusiones principales:

- “No se encontró la aprobación de la Gerencia General o del Comité de Crédito de la AGD, para aceptar la dación en pago con las cuotas de los participantes en los fideicomisos Marraquech I y II... Contraviniendo lo expresamente dispuesto en el

oficio circular No. AGD-SG-2001-194 de julio 19 de 2000, con el cual el Directorio de la Agencia de Garantía de Depósitos aprobó la reforma a la delegación de autoridad del Manual de Administración y Depósitos, en la mencionada comunicación se indica que en caso de acuerdos de cancelación de deuda con dación en pago, los niveles de aprobación son los siguientes”:

CARGO	MONTOS
ADMINISTRADOR TEMPORAL	USD 100.000,00
ASESOR GENERAL O GERENTE DE ACTIVOS	USD 200.000,00
GERENTE GENERAL	USD 400.000,00
COMITÉ DE CRÉDITO	USD 5.000.000,00

- No se encontró en los archivos del Banco la siguiente documentación: Propuestas de los clientes para cancelar o abonar sus deudas por medio de dación en pago, las aprobaciones del comité de Crédito de la AGD, aceptando la dación en pago; cartas emitidas por la Administración Temporal o la gerencia de la AGD, informando la aprobación de la Dación en pago a las áreas operativas; informe de inspección sobre los terrenos que forman parte del patrimonio autónomo de los fideicomisos Marraquech I y II, previos a la aceptación y registro de la dación en pago.
- “Al momento de realizar la dación en pago, no se consideró que la compañía MALDIVES S.A. y el señor Camilo Ampuero Sánchez se encontraban vinculados al Banco de Crédito y Banco Tungurahua respectivamente. Sin embargo se cancelaron las deudas que ascienden a la suma de 1.143.558,31 dólares”.

Análisis efectuado por los auditores

- El informe de avalúo de los terrenos del fideicomiso Marraquech 2 está presentado en un formulario de una sola página, sin detallar las especificaciones físico-técnicas del terreno como gradientes, condición de capa vegetal, ubicación con respecto a vías de acceso, cercanía a centros poblados; métodos de valoración; referencias de precios de inmuebles del sector etc., demuestran que este es diminuto, sin ninguna consideración y análisis que justifique el valor asignado al terreno avaluado.
- La responsabilidad de haber recibido el inmueble en dación en pago es del Dr. Enrique Holmes García.
- El Fideicomiso Marraquech II está constituido por grupos familiares y empresariales relacionados entre sí, que se han puesto de acuerdo para a través de este fideicomiso dar en dación en pago un terreno y extinguir sus obligaciones, en las proporciones señaladas en el cuadro respectivo.
- Del análisis de la documentación remitida por la AGD no existe evidencia de que esta institución haya realizado un avalúo inspeccionado o visitado el inmueble a recibir con anterioridad a la cesión de derechos.
- De la comparación de los valores de los diferentes avalúos realizados con posterioridad a la cesión de derechos con los valores recibidos sobre la base del

avalúo del Banco Central, USD \$8.250.000,00 se evidencian diferencias sustanciales. El avalúo realizado por el Ing. J. Leuchner es de USD \$2.250.000,00; el del Ing. Enrique de Ycaza Díaz de USD \$787.500,00 por, lo que se tiene indicios de que el inmueble estuvo sobre avaluado en: 336,66% comparado con el avalúo del Ing. Ycaza y en 1.047,61% comparado con el avalúo realizado por el Ing. Enrique De Ycaza Díaz.

- Del análisis a las conclusiones a las que llega el auditor interno en el informe de auditoría a los fideicomisos Marraquech I y II, se evidencian indicios de que existen violaciones por parte del señor Enrique Holmes García, Administrador Temporal de la AGD, al aceptar la dación en pago, violando la normativa reglamentaria y resoluciones de la AGD, en cuanto a los procedimientos para la aceptación de las daciones en pago, permitiendo de esta manera que los deudores reduzcan sus obligaciones. ANEXO 4

Acciones judiciales adoptadas en torno a Marraquech II

En la Indagación Previa No. 025-04 de 29 de julio del 2004, el Agente Fiscal Ab. Gladys Murillo Gil, se dispuso:

- Que el Gerente de la AGD, a fin de que remita documentación sustentatoria de los avalúos realizados.
- Que la Notaría Sexta a fin de que remita copias certificadas de la escritura de constitución del fideicomiso.
- Se ordenó que el Gerente de la AGD remita copias certificadas de la documentación y que comparezca a rendir su versión Jorge Hidrovo Sánchez y otros peritos avaluadores (08-09-04). Fausto Caputi y otros rindieron su versión (11-10-04).
- El Director del DNAC remitió información sobre el avalúo del fideicomiso MARRAQUECH II (28-01-05).
- Se ordenó que comparezca el perito Arq. Roberto Patiño a rendir su versión sobre el peritaje realizado (08-03-05)
- Desestimación de 08-04-05.

En conclusión, el Juez 12° Penal dispuso el archivo de la causa el 24 de junio de 2005.

Nota:

En el INFORME OFICIO N°-VCBCE-066 debe ser toma en cuenta por la relación de circunstancias existentes con este caso MARAQUECH II los ANEXOS sirven de orientación para que refleje dichas negociaciones MARAQUECH I y MARAQUECH II

Conclusiones:

Se evidencia de la documentación y de los hechos, que la recepción de las cuotas de participación fiduciaria por parte de los bancos compactados de la Costa, administrados por el Ing. Enrique Holmes, se hizo sin las autorizaciones debidas y sobrepasando la

capacidad legal de dicho administrador, que según consta en cuadro anteriormente detallado, el administrador solo podía aprobar hasta US\$ 100.000,00.

No ha existido según lo verificado, autorización del Gerente General de la AGD, del Comité de Crédito ni del Directorio para que se reciba estos bienes por lo que el Administrador Temporal habría actuado más allá de sus atribuciones.

Los bienes fueron recibidos en dación en pago; y, según los múltiples avalúos realizados debe entenderse que el precio era el adecuado; sin embargo, no ha habido interés de ninguna naturaleza por vender los mismos, en procura de recuperar los dineros que fueron entregados por el Estado para cancelar a los depositantes de los bancos quebrados.

Es notorio que con la dación en pago recibida por el Ingeniero Enrique Holmes violentando el reglamento correspondiente, se favoreció a una serie de deudores, vinculados entre ellos, que no eran los propietarios de los inmuebles entregados, más allá de que de conformidad con lo que dispone el Art. 1588.

■ 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 considerada una de las de mayor movimiento turístico de la Costa Ecuatoriana, por lo que consideramos que sin esfuerzo pudieron negociarse los terrenos, ya mediante el sistema de subasta, ya mediante el aporte para desarrollo de viviendas de alto nivel.

El pleno del CONSEJO DE PARTICIPACION CIUDADANA Y CONTROL SOCIAL debería nombrar una Comisión para que estudie y se audite todo lo relacionado con lo informado sobre MARRAQUECH I y II pues sigue existiendo dudas sobre el salvataje bancario, y quienes fueron los beneficiados en su debido momento, a costa del Estado y de los perjudicados por el sistema bancario de ese entonces, sigue existiendo la duda de que no se actuó con transparencia y nadie hasta el día de hoy se hace responsable por lo sucedido.

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 se traslade este proceso a la Fiscalía General del Estado, a la Superintendencia de Bancos y Seguros y a la Contraloría del Estado recomendando que haga una nueva Auditoría y un estudio de lo informado y que a la vez emitan sus criterios, de ser el caso, resoluciones respecto a las presunciones encontradas

Sírvase proveer por ser de Ley lo solicitado.

Atentamente,

SADALLAH SHATY MANZUR
COORDINADOR VEEDOR

CC. Licenciada Balbina Alvarado

Anexo 1



NOTARIA PRIMERA DEL CANTON

TESTIMONIO DE LA ESCRITURA

de [REDACTED] S.A.

No. PRIMER

Otorgada por _____

a favor de _____

a fojas del Registro de _____

cuantía del año _____

DEL NOTARIO

Dr. CARLOS QUINONEZ VELAZQUEZ

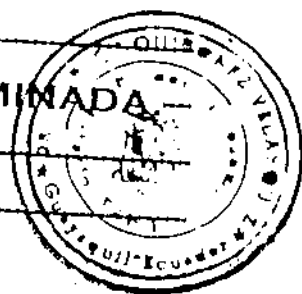
Guayaquil, [REDACTED] del 2003.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28

**NOTARIA
PRIMERA**

RATIFICACIÓN Y
ACLARACIÓN QUE REALIZA
LA
COMPAÑIA
MARRAQUECH S.A. _____

CUANTIA: INDETERMINADA _____



En la ciudad de Guayaquil, cabecera cantonal del mismo nombre, Provincia del Guayas, República del Ecuador, hoy _____
a _____ DOCTOR CARLOS QUIÑÓNEZ VELAZQUEZ, Notario Público Titular Primero de éste Cantón, comparece: el señor **GERMAN ERNESTO ORTEGA LUERE**, de nacionalidad chileno, de estado civil casado, Ejecutivo, a nombre y en representación de la Compañía **MARRAQUECH S.A.** en su calidad de Gerente General y Representante Legal, tal como lo acredita en el nombramiento que se adjunta como documento habilitante. EL compareciente es mayor de edad con domicilio y residencia en la ciudad de Quito, de tránsito por esta

Dr. Carlos Quiñónez Velázquez

Th
mo
an
eve
are
allo
vel
co
re
glo

tua
as
ed

1 ciudad de Guayaquil, capaz para
2 obligarse y contratar a quien de
3 conocerlo doy fe.- Bien instruido en el
4 objeto y resultado de esta escritura, a
5 la que procede con amplia y entera
6 libertad, para su otorgamiento me
7 presenta la minuta que es del tenor
8 siguiente: **MINUTA: SEÑOR NOTARIO:** En
9 el Registro de Escrituras Públicas a su
10 cargo, sírvase incorporar una por la
11 cual conste la **RATIFICACIÓN Y**
12 **ACLARACION** que se otorga al tenor de
13 las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**
14 **COMPARECIENTE.-** Concorre al
15 otorgamiento de la presente escritura
16 pública el señor GERMAN ERNESTO
17 ORTEGA LUERE, en su calidad de
18 Gerente General y representante legal
19 de la compañía MARRAQUECH S.A., cuyo
20 nombramiento se acompaña como
21 habilitante del presente instrumento -
22 **SEGUNDA: ANTECEDENTES.- UNO.-** Mediante
23 escritura pública otorgada ante la
24 Notaria Sexta del Cantón Guayaquil,
25 Abogada Jenny Oyague Beltrán, el doce de
26 marzo del año dos mil dos e inscrita
27 en el Registro de la Propiedad del
28 Cantón Atacames, el veinte de marzo del



1 mismo año, se constituyó el Fideicomiso
2 MARRAQUECH Uno mediante
3 instrumento MARRAQUECH S.A aportó al
4 patrimonio autónomo del Fideicomiso un
5 lote de terreno ubicado dentro del
6 Complejo Club Casa Blanca, cantón
7 Atacames, provincia de Esmeraldas,
8 ampliamente descrito en la cláusula
9 sexta de la referida escritura
10 pública. DOS.- [REDACTED]

11 [REDACTED] refiere el numeral
12 [REDACTED] a
13 [REDACTED] en las oficinas
14 [REDACTED] Blanca, tal como fue
15 [REDACTED] señor GERMAN ERNESTO
16 ORTEGA LUERE en su calidad de Gerente
17 General y representante legal de la
18 compañía MARRAQUECH S.A. [REDACTED]
19 Administrador Temporal de los Bancos
20 en [REDACTED] mediante comunicación
21 de [REDACTED] del año dos mil
22 [REDACTED] ratificar
23 y [REDACTED] mediante el presente
24 instrumento. TERCERA: RATIFICACIÓN Y

25 ACLARACION.- Con estos antecedentes,
26 yo GERMAN ERNESTO ORTEGA LUERE, en mi
27 calidad de Gerente General y
28 representante legal de la compañía

1 MARRAQUECH S.A., [redacted] forma
2 [redacted] que, tanto el Fideicomiso
3 [redacted] como el actual propietario
4 [redacted] adquieren del
5 [redacted] el patrimonio autónomo
6 [redacted] tendrán derecho a
7 [redacted] las instalaciones y
8 [redacted] del Club Casa
9 [redacted] que este
10 [redacted] por servicios que
11 [redacted] dicho Club Casa
12 [redacted] usted,
13 [redacted], con las demás
14 formalidades de estilo para la completa
15 validez de la presente escritura
16 pública.- Firma Abogado Héctor Mosquera
17 Pazmiño, registro número trescientos
18 noventa y nueve del Colegio de Abogados
19 del Guayas.- Hasta aquí la minuta.- Es
20 copia.- En consecuencia los
21 compareciente se ratifican en el
22 contenido de la minuta inserta la
23 misma que conforme a la Ley se eleva
24 a escritura pública.- Leída esta
25 escritura de principio a fin por mi el
26 Notario en alta voz a los
27 comparecientes, éstos la aprueban en
28 todas sus partes firmando en unidad de

Quito, DM, 8 de Julio del 2002

Señor Ingeniero
Enrique Holmes García
Administrador Temporal
Bancos en Saneamiento
Ciudad.-

De mis consideraciones:

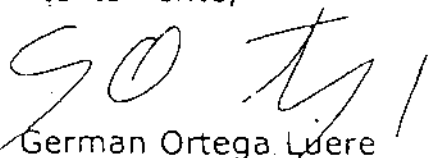
Una vez que ha concluido el proceso de cesión, a título de dación en pago, de las cuotas de participación fiduciaria y derechos de beneficiario de los Fideicomisos Marraquech I y Marraquech II, le ratifico lo que anteriormente expuse y comprometí con el Banco Central del Ecuador, eso es, que los que adquieran los terrenos de propiedad de dichos Fideicomisos, tendrán además derecho a utilizar los servicios e instalaciones del Club Casablanca aledaño a los inmuebles.

Los servicios básicos más importantes, fuera de las instalaciones y áreas recreacionales, son los siguientes:

- Planta de agua potable con tres pozos profundos.
- Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación
- Generadores eléctricos de emergencia

De requerir información adicional, no dude en contactarme.

Atentamente,


German Ortega Luere
MARRAKECH S.A.

c.c. Arq. Vladimiro Chávez - Fodevasa

RECIBI CONFORME
10 8 JUL 2002
BANCO DEL AZUAY



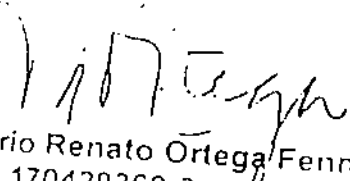
Quito, 7 de agosto de 2001

Señor
Germán Ernesto Ortega Luere
Ciudad

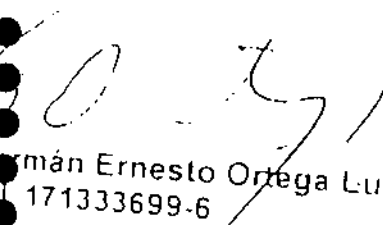
La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de la compañía MARRAQUECH S.A. celebrada hoy día 7 de agosto de 2001, resolvió por unanimidad designar a Usted como GERENTE GENERAL de la compañía por un periodo de 3 años. A Usted le corresponderá ejercer la representación legal, judicial y extrajudicial, y, las demás atribuciones determinadas en el estatuto social de la compañía.

La compañía MARRAQUECH S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Octavo del Cantón Quito el 19 de septiembre de 1985 y fue inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 17 de diciembre del mismo año.

Ententamente,


Mario Renato Ortega Fenner
C.I. 170429369-3
PRESIDENTE

Accepto el cargo para el cual me han designado y me comprometo a cumplir las funciones de acuerdo con la Ley y al Estatuto Social de la compañía.
Quito, 7 de agosto de 2001


Germán Ernesto Ortega Luere
171333699-6

Con esta fecha queda inscrito el presente documento bajo el N° 8462 del Registro de Nominamientos, tomo 132

Quito, a 3.1 OCT. 2001

REGISTRO MERCANTIL

EL RAÚL GAYEON
REGISTRADOR MERCANTIL
DEL CANTÓN QUITO

CASABLANCA
Ecuador

El Salvador N35-82 y Portugal - Edif. Twin Towers - P.O. Box (593 2) 252488189190 - Fax (593 2) 253433
blan@casablanca.net / info@ecuador-adventure.com
www.casablanca.com / www.ecuador-adventure.com - Quito - Ecuador

CLUB CASABLANCA

White Star

BYRON JIMENEZ

EL CANTÓN QUITO

Ecuador

RGL

RESORT CONDOR
INTERNATIONAL

1 acto conmigo el Notario de todo lo cual
2 doy fe.-
3
4
5

6 Por la Compañía MARRAQUECH S.A.
7 Ruc No-1790746992001
8
9

10
11 Sr. GERMAN ERNESTO ORTEGA LUERE
12 C.C. No. -171333699-6
13
14

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
EL NOTARIO

SE OTORGO ANTE MI, EN FE DE ELLO CONFIERO ESTE PRIMERO
TESTIMONIO. QUE FIRMO, RUBRICO Y SELLO EN LA MISMA FECHA DE
SU OTORGAMIENTO.

Quito, DM, 8 de Julio del 2002

Señor Ingeniero
Enrique Holmes Garcia
Administrador Temporal
Bancos en Saneamiento
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Una vez que ha concluido el proceso de cesión, a título de dación en pago, de las cuotas de participación fiduciaria y derechos de beneficiario de los Fideicomisos Marraquech I y Marraquech II, le ratifico lo que anteriormente expuse y comprometí con el Banco Central del Ecuador, eso es, que los que adquieran los terrenos de propiedad de dichos Fideicomisos, tendrán además derecho a utilizar los servicios e instalaciones del Club Casablanca aledaño a los inmuebles.

Los servicios básicos más importantes, fuera de las instalaciones y áreas recreacionales, son los siguientes:

- Planta de agua potable con tres pozos profundos.
- Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación
- Generadores eléctricos de emergencia

De requerir información adicional, no dude en contactarme.

Atentamente,


German Ortega Luere
MARRAKECH S.A.

c.c. Arq. Vladimiro Chávez - Fodevasa



RECIBI CONFORME
10 8 JUL 2002
BANCO DEL AZUAY



RESORT

INTERVAL
INTERNATIONAL



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

Guayaquil, 16 de Enero del 2001
I.F. y M.-110-2001

Anexo #7

Ing.
Gabriel Rodriguez
Director Administrativo

Me refiero al oficio SCG-1254 de diciembre 26 del 2000 suscrito por el Ing. Juan Suárez J. Responsable Encargado del Subproceso de Crédito en la que solicita se amplie el informe técnico del avalúo efectuado al terreno ubicado en la Parroquia Atacames - Same Provincia de Esmeraldas, mismo que fuera ofrecido en dación en pago por el Sr. Germán Ortega por obligaciones contraídas inicialmente con Banco de Crédito S.A. en Saneamiento. Al respecto y atendiendo su sumilla le informo que la infraestructura del Club Casa Blanca si permitirá dotar el bien con los servicios comprometidos por el Ing. Germán Ortega a nombre de la Cia. Marraquech S.A. por que cuenta con los siguientes servicios :

- Planta propia de agua potable del Complejo Club Casa Blanca con tres pozos profundos .
- Sistema de evacuación subterránea del Club Casa Blanca con lagunas de oxidación.
- Generadores eléctricos de emergencia instalados en el Club Casa Blanca.

Atte.


Ing. Jorge E. Sánchez Castro
Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento

Anexo 2

MEMORANDO
AGD-UIO-DAL-127-2004

Dr. Fausto Manjarrez Espinosa

SECRETARIO GENERAL

Dr. Efrén de la Torre

DIRECTOR ASESORIA LEGAL

ASUNTO: Fideicomiso Marraquech I y II

FECHA: 18 de mayo de 2004

Por medio del presente, pongo en su consideración el siguiente dictamen jurídico a la dación en pago de los derechos fiduciarios de los fideicomisos Marraquech I y II, que se efectuó para cancelar las obligaciones que mantenían con varios bancos en saneamiento por parte de varios deudores; al respecto, me permito informar lo siguiente:

1.- Se revisaron los informes de auditoría No. AUD-IT-07-04 del 27 de enero del 2004, AUD-IP-035-04 del 15 de abril del 2004 y el AUD-IC-044-04 del 30 de abril del 2004; así como los informes jurídicos de la Directora Jurídica de los Bancos Compactados de la Costa No. AJ-PJ-BCC-383-2004 del 14 de abril del 2004 y el AJ-PJ-BCC-386-2004 del 15 de abril del 2004;

2.- ~~Informe de auditoría en relación con las daciones en pago de los derechos fiduciarios de los fideicomisos Marraquech I y II, propietarios a su vez de dos lotes de terreno en la parroquia de San Blas, cantón Atacames, Provincia de Esmeraldas; daciones que fueron efectuadas en los siguientes actos jurídicos:~~

2.1.- Mediante escritura pública del 8 de abril del 2002 celebrada ante la notaria Sexta del cantón Guayaquil, la compañía Marraquech S.A. cedió los derechos fiduciarios del fideicomiso denominado Marraquech I, a favor de los bancos Tungurahua S.A., Financorp S.A., Progreso S.A., Crédito S.A. y Solbanco S.A. para cancelar las obligaciones de varios deudores de estas Instituciones, tomando en cuenta para este efecto, el avalúo realizado por el Banco Central del Ecuador y comunicado mediante oficio No. DRA-818-2001 del 16 de agosto del 2001;

AGENCIA DE GARANTIA DE DEPOSITOS
SECRETARIA GENERAL

RECIBIDO

FECHA 18-05-04 HORA 16h30

FIRMA: 

ENVIADO A: _____

Portugal y Av. República de El Salvador, Edif. Plaza Real, Mezanine - Teléfono: (593-2) 2267-932/33/34/35, Quito - Ecuador

Av. Quito 713 y 1ero de Mayo, Edif. Torres del Parque, PBX: (593-4) 231-0350 / 231-1311 Guayaquil - Ecuador



AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS

2.2- Mediante escrituras públicas del 15 de abril del 2002, 19 de abril del 2002 y del 21 de mayo del 2002 la compañía Marraquech S.A. cedió los derechos fiduciarios del fideicomiso denominado Marraquech II a favor de los bancos Financorp S.A., Tungurahua S.A., Progreso S.A., Unión S.A., Crédito S.A. y Solbanco S.A. para cancelar las obligaciones de varios deudores de estas Instituciones, tomando en cuenta para este efecto, el avalúo realizado por el Banco Central del Ecuador y comunicado mediante oficio No. DRA-SAA-017-2002 del 8 de enero del 2002;

3.- Estos avalúos fueron realizados por el Banco Central del Ecuador, a pedido de la administración temporal de los Bancos Compactados de la Costa, toda vez que dichos bienes inmuebles fueron ofrecidos para cancelar los créditos de liquidez que mantienen las instituciones en saneamiento bajo su administración, al respecto, cabe mencionar que era una práctica común que se perfeccionó en varias ocasiones, el hecho de que los bancos en saneamiento ofrezcan al Banco Central bienes que eran ofrecidos por sus deudores en dación en pago, toda vez, que la Ifi los recibía al valor que el Banco Central los avaluaba e inmediatamente procedía a transferírseles para abonar a los créditos de liquidez que mantenían con dicha Institución.

Es así, como el Banco Central del Ecuador, en sendos oficios No. IFG-G-2570-2000 del 8 de noviembre del 2000 y el No. ME-0941-01 del 10 de diciembre del 2001 comunicaba que los terrenos que conformaban los fideicomisos Marraquech 1 y 2 eran susceptibles de ser recibidos en dación en pago.

4.- Por otra parte, los informes mencionados en el numeral primero, se producen por una aparente diferencia de los avalúos realizados por el Banco Central del Ecuador, con un nuevo avalúo solicitado por el Departamento de Activos Fijos de los Bancos Compactados y que fueron realizados por los peritos Gerald Leuschner y Mario Polit en el mes de diciembre del 2003, lo que dio origen al primer Informe de Auditoría Interna No. AUD-IT-07-04 del 27 de enero del 2004, quien concluye que: "...para definir la razonabilidad de los avalúos, se deberá solicitar un tercer avalúo..."

5.- Mediante oficio No. ATC-GYE-855-2004 del 17 de enero del 2004, el Ab Rodrigo Cañarte, Administrador Temporal de los Bancos Compactados de la Costa, acogiendo la recomendación del departamento de Auditoría, solicitó a la Superintendencia de Bancos, la realización de un avalúo dirimente, que establezca la razonabilidad de las diferencias entre los avalúos existentes.

6.- Mediante oficio No. GAEL-2004-0118 del 13 de abril del 2004, la Superintendencia de Bancos, contesta al Administrador Temporal de los Bancos



AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS

Compactados de la Costa, Ab. Rodrigo Cañarte, la imposibilidad de que el organismo de control efectúe dichos avalúos, por lo que, recomienda que dichos avalúos los realice un perito calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros y que esté familiarizado con la zona geográfica donde están los activos a ser avaluados.

7 - Mediante oficio No. GA-151-04 del 30 de marzo del 2004, la señora Virginia Cabrera, Gerente de Activos, solicita los servicios del Ing. Fausto Caputi Palma, perito calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, para que efectúe una nueva valoración a los dos lotes de terrenos aportados a los fideicomisos Marraquech I y II, quien presenta el resultado de dicho trabajo, el 2 de abril del 2004, estableciendo una valoración muy similar a la valoración realizada por los peritos del Banco Central del Ecuador.

El informe de la Dirección Nacional Jurídica de los Bancos Compactados de la Costa No. Aj-PJ-BCC-386-2004 de fecha 15 de abril del 2004, establece que la similitud del avalúo realizados por los peritos del Banco Central del Ecuador con el realizado por el Ing. Fausto Caputi Palma guardan similitud, por lo que a su criterio no se evidencia perjuicio y que dicho perito es un perito calificado por la Superintendencia de Bancos y Seguros, tal como se requirió en el informe de auditoría interna.

No obstante, este avalúo es observado por el auditor interno, mediante oficio No. AUD-IP-035-04 del 15 de abril del 2004, aduciendo que existen inconsistencias de datos, tales como la ubicación de los terrenos, por lo que recomienda, se realice un nuevo avalúo dirimente.

8.- En razón de las observaciones realizadas por el departamento de auditoría de los bancos compactados de la costa, se solicitó un nuevo avalúo al Ing. Fernando Jiménez Carbo, perito calificado por la Superintendencia de Bancos, quien efectúa un nuevo avalúo que es informado a la administración de los Bancos Compactados de la Costa con fecha 20 de abril del 2004, donde establece nuevamente similitudes en los avalúos realizados por los peritos del Banco Central del Ecuador.

9.- A lo anterior, hay que recalcar que, con fecha 19 de abril del 2004, el Arq. Mario Polit Mercado, (quien efectuó el primer avalúo que generó el informe de auditoría del 27 de enero del 2004), hace una ampliación y rectificación al informe de inspección y avalúo de los inmuebles, en el que menciona que el motivo de la ampliación es por desconocimiento de todos los elementos existentes para un avalúo totalmente ajustado a la realidad y que al hacerlo, no se consideró que los lotes a más de ser aledaños al Complejo Club Casablanca



AGENCIA DE GARANTÍA DE DEPÓSITOS

Playas, éstos, iban a tener derecho a utilizar las instalaciones y servicios del mismo, por lo que, los terrenos pasarían a convertirse en lotes incorporados a una urbanización de alta plusvalía.

10.- El departamento de auditoría interna de los Bancos Compactados de la Costa, mediante informe No. AUD-IC-044-04 del 30 de abril del 2004 concluye lo siguiente:

10.1 Que el informe de auditoría del 27 de enero del 2004 se originó por una supuesta discrepancia en los avalúos realizados por el Banco Central del Ecuador y el Arq. Mario Pólit Alcívar y es precisamente dicho profesional quien mediante oficio del 19 de abril del 2004 establece que el avalúo efectuado el 30 de diciembre del 2003 no refleja la realidad de la valoración de los inmuebles por desconocimiento de todos los elementos existentes, por lo que, cambia los criterios para evaluar los inmuebles;

10.2 Que de los 4 avalúos realizados a los bienes inmuebles que conforman los fideicomisos Marraquech I y II, tres son similares y guardan relación con el avalúo realizado por el Banco Central del Ecuador, incluyendo el último avalúo dirimente efectuado por el perito calificado por la Superintendencia de Bancos, Ing. Fernando Jiménez Carbo;

10.3 Que por no existir diferencias relevantes entre los distintos avalúos realizados en diferentes fechas, con diferentes peritos, todos ellos calificados por la Superintendencia de Bancos, concluye que el avalúo realizado por el Banco Central del Ecuador se encuentra dentro de los parámetros del mercado, por lo que no cabría analizar presuntas responsabilidades del Banco Central del Ecuador, El Constituyente o la Fiduciaria; y,

10.4 Sugiere se continúe con la propuesta de cancelar los préstamos de liquidez con el Banco Central del Ecuador de los bancos en saneamiento.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.-

1.- [REDACTED] que invalida los contratos de dación en pago, ni las [REDACTED] de los fideicomisos Marraquech I y II, por lo [REDACTED] con los bienes recibidos, están [REDACTED].

2.- [REDACTED] del 27 de enero del 2004, tuvo su origen en una supuesta discrepancia en los avalúos realizados por el Banco Central del Ecuador y el Arq. Mario Pólit Alcívar, quien se ha rectificado en su [REDACTED].

3 - [REDACTED] no separado, por las partes. Ingresos
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
cuenta todos los rendimientos y gastos de [REDACTED] en
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
Central del Ecuador y que sirvió [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
que [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
para [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
en [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]
mediante [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

4.- En el momento en que los señores efectuaron los
avances... para la...
requisitos... todos los
MAHA... por la
o los bancos en saneamiento que se encuentran

5.- Recomiendo que los derechos fiduciaros de los fideicomisos Marraquech 1 y 2 sean ofrecidos en dación en pago al Banco Central del Ecuador tomando como referencia el último de los avalúos dirimientes; o, se proceda a la subasta pública de conformidad con el Reglamento de Subastas de Activos de las Ifis en saneamiento.

Atentamente,

SECRETOR DE ASESORIA LEGAL

Abil/15/2004

ALCANCE AL INFORME JURIDICO

15/04/04

AJ-PJ-BCC-386-2004.

Para: Doctor Fausto Manjarrez Espinosa – Gerente General

De: Ab. Elker Mendoza Colamarco, Directora Nacional Jurídica
Bancos Compactados Costa

Ref.: Fideicomisos Marraquech I y II y acciones a seguir

Fecha: 14-04-04.

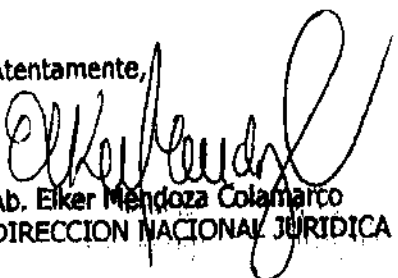
Como un alcance aclaratorio a mi Informe jurídico # AJ-PJ-BCC-383 del 2004, respecto a los numerales 3.5 y 3.6 del acápite de Conclusiones y Recomendaciones, hago las siguientes precisiones:

1. El avalúo del perito calificado por la Superintendencia de Bancos, recibido por esta dirección en copia el día de ayer, guarda similitud en los valores cotejados con los realizados por los del Banco Central del Ecuador con una diferencia de US\$ 86.340; por lo que esta diferencia sería mínima en relación al monto total de la recuperación realizada, lo que no evidencia a mi criterio un perjuicio.
2. El Administrador Temporal, luego del Alcance que Auditoría debe realizar al Informe AUD-IT-07-04, si lo considera pertinente podrá realizar un avalúo final, y éste deberá ser practicado por un Perito Calificado conforme lo determina el MADA. El avalúo que se realice deberá confirmar si es razonable la diferencia generada con los antiguos avalúos (en caso de existir dichas diferencias); no obstante que es necesario resaltar que el último avalúo fue practicado por un perito calificado de la Superintendencia de Bancos, tal como se requirió en el informe de auditoría indicado.
3. En caso de que el avalúo realizado y que consta presentado por el perito calificado por la Superintendencia de Bancos sea considerado como avalúo final, el Banco debe insistir ante el Banco Central del Ecuador para la recepción del bien en dación en pago, para que cumpla con la instrucción del fideicomiso y ofrecimientos de recepción constantes en varias comunicaciones existentes en archivos y que han sido mencionadas en el informe de Auditoría.
4. De no aceptar dichos bienes en dación en pago el Banco Central del Ecuador, la Agencia de Garantía de Depósitos, deberá ponerlos en subasta pública.

5. Y en caso de si requerirse un avalúo final, de existir diferencias significativas (considerando el monto de la dación), el Administrador Temporal deberá decidir sobre las acciones administrativas y judiciales que correspondan.
6. RECOMENDACIÓN: El departamento de crédito deberá solicitar, siempre la aprobación del deudor del procedimiento de pago por tercero, para tener en dichos casos la opción de repetir contra el deudor por cualquier diferencia.
7. RECOMENDACIÓN: A futuro es necesario que el MADA establezca cuál es la razonabilidad en diferencias generadas por avalúos.

En caso de requerir mayor aclaración favor solicitarla a esta dirección.

Atentamente,



Ab. Elker Mendoza Colamarco
DIRECCION NACIONAL JURIDICA BCC

c.c. Ing. Vicente Panchana, Auditor Interno
Ab. Rodrigo Cañarte, Administrador Temporal
Cmel. Santiago Hidalgo, Subgerente Regional
Ec. Milton Triana, Auditor Interno AGD
Ing. Jacoba Torres, Contadora BCC
file

Adicionalmente, debo indicarle que este organismo de control no cuenta con los suficientes recursos humanos de planta para atender los pedidos que se le hacen para estos efectos, por lo tanto recomendamos contar con un perito calificado por esta Superintendencia de Bancos y Seguros que esté familiarizado con la zona geográfica donde estén los activos para que realice este avalúo requerido por usted".

- 3.2. La señora Virginia Cabrera, Gerente de Activos, basada en el requerimiento del señor Subgerente Regional Costa con Memorandum No. AGD-GYE-SGR-0105 de Marzo 26 del 2004 dirigido al señor Administrador Temporal BCC, procede con Oficio No. GA-151-04 de Marzo 30 del 2004 a solicitar los servicios profesionales del Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi Palma, para la realización de los avalúos de los dos lotes de terreno aportados a los Fideicomisos Marraquech I y II.

- 3.3. El resultado de los avalúos preparados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi es muy similar a los avalúos originalmente preparados por peritos designados por el Banco Central del Ecuador, es decir, un promedio de valor de cada metro cuadrado de US\$113.00, mientras que los practicados en el año 2003 por los Ing. Leunschner y Arquitecto Mario Pólit, presenta un promedio de US\$20.00, tal como lo demostramos comparativamente en el siguiente cuadro:

Descripción	Avalúo B.C.E.			Ing. Gerardo Leunschner y Arqu. Mario Pólit			Ing. Agr. Fausto Caputi		
	Fecha	Precio Unitario	Valor US\$	Fecha	Precio Unitario	Valor US\$	Fecha	Precio Unitario	Valor US\$
Marraquech I Bien inmueble adosado al Complejo Club Casa Blanca cantón Alajuela Provincia de Esmeraldas 17.270 mts	7/08/2001	120.00	2.072.400.00	18/12/2003	19.54	337.500.70	02/04/2004	115.00	1.986.050.00
Marraquech II Bien inmueble adosado al Complejo Club Casa Blanca cantón Alajuela Provincia de Esmeraldas 75.000 mts	10/12/2001	110.00	8.250.000.00	24/02/2003	21.00	1.575.000.00	02/04/2004	110.00	8.250.000.00
Total			10.322.400.00			1.532.140.86			10.236.050.00

- 3.4. De la revisión a los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi Palma, observamos los siguientes comentarios:

- En Marzo 30 del 2004, la Gerencia de Activos solicita al Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi Palma la realización de los avalúos de los lotes de terreno aportados al Fideicomiso Marraquech I y II, coincidentemente el mismo día el perito evaluador realiza la inspección, según se observa en el Informe presentado a la Gerencia de Activos con Oficio FCP-BCC-01-04 de Abril 2 del 2004.
- El perito indica en el punto I. MEMORIA DESCRIPTIVA, numeral 2 de su Informe, que los dos lotes de terreno objeto de este avalúo forman parte del Complejo turístico habitacional denominado Club Casa Blanca; sin embargo, en las escrituras de constitución de los fideicomisos se menciona que son terrenos colindantes.
- Los avalúos no se presentan suficientemente soportados con datos técnicos, características generales de los lotes, consideraciones generales, estudio de mercado. Además, no especifican la fuente de donde se desprende y que certifique que los terrenos aportados al patrimonio autónomo de los Fideicomiso Marraquech I y II tienen participación de las áreas comunales, así como a todos los beneficios que posee el Club Casa Blanca, tales como red de agua potable, sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación, generadores eléctricos, red telefónica de la zona, canchas deportivas, piscinas, playa privada, centros comerciales, etc, indicado en el numeral 7. SERVICIOS CON QUE CUENTA, del Informe.
- El Informe pericial no presenta la firma de responsabilidad en todas las páginas del avalúo, tan solo presenta una firma en la página final del Informe.

4. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

Con los antecedentes expuestos podemos concluir en lo siguiente:

4.1. De lo indicado por la Superintendencia de Bancos y Seguros a través de su Oficio No. GABL-2004-0118 de Abril 13 del 2004, emitido por el Gerente de Auditoría de Entidades en Sancionamiento y Liquidación, se desprende que a pesar de que fuera solicitado formalmente la realización de avalúos por parte del señor Administrador Temporal de Banco Compactados Costa, no procederán a efectuarlos por los argumentos expuestos en el mencionado Oficio.

4.2. A pesar que los montos de los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi concuerdan con los avalúos originales realizados por los peritos delegados por el Banco Central del Ecuador, observamos que aquellos presentan inconsistencia de datos tales como la ubicación de los terrenos, mientras los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi Palma indica en la sección I. MEMORIA DESCRIPTIVA, numeral 2, que los terrenos forman parte del Complejo Turístico Habitacional denominado Club Casa Blanca; sin embargo, las escrituras de constitución de los fideicomiso indican que son terrenos colindantes al mencionado Complejo Turístico, lo que lógicamente incidiría en el valor de los avalúos.

4.3. Consideramos, que los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi no están suficientemente soportados con datos técnicos, características generales de los lotes, consideraciones generales, estudio de mercado. Además, no especifican la fuente de donde se desprende y que certifique que los terrenos aportados al patrimonio autónomo de los fideicomiso Marañonch y II tienen coparticipación de las áreas comunales, así como a todos los beneficios que posee el Club Casa Blanca, tales como red de agua potable, sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación, generadores eléctricos, red telefónica de la zona, canchas deportivas, piscinas, playa privada, centros comerciales, etc.

4.4. Por lo expuesto en los numerales anteriores, consideramos que los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi, no constituyen avalúos dirimientes para determinar o no posible sobrevaloración.

Con las conclusiones expuestas recomendamos que:

4.5. En consideración de que la Superintendencia de Bancos y Seguros ha informado que no presentará los avalúos requeridos debido a que no ha sido posible determinar con certeza la ubicación y delimitación de los citados predios y por no contar con recursos humanos suficientes; además, los avalúos presentados por el Ingeniero Agrónomo Fausto Caputi presentan indicios de deficiencias e inconsistencias técnicas en su presentación, lo que los convierte en informes no confiables para la toma de decisiones en este caso, la Administración Temporal deberá requerir a la Gerencia General de la Agencia de Garantía de Depósitos, que solicite a la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros - DINAC la realización de nuevos avalúos dirimientes.

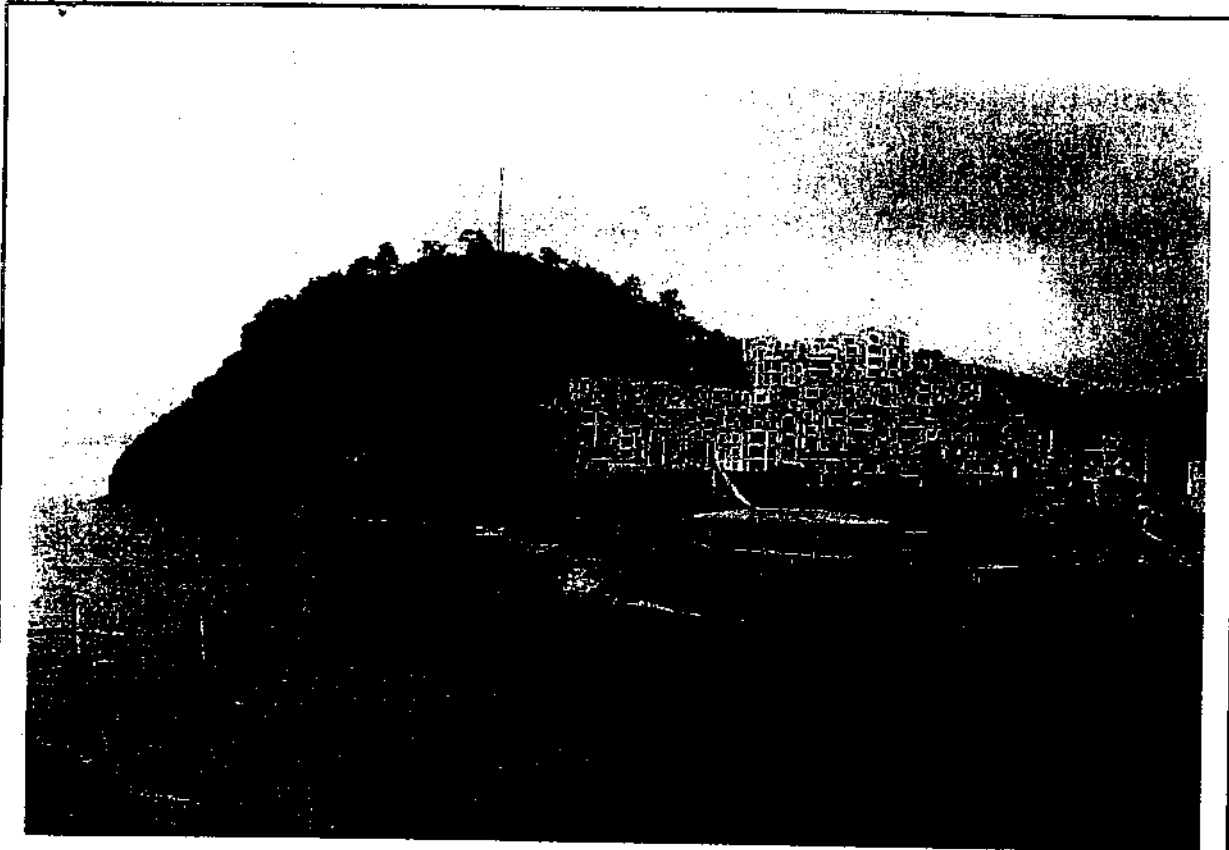
Atentamente,

Ing. Vicente Pauchana C.
Auditor Interno

Cc, Dr. Fausto Manjarrez E., Gerente General de la AGD
Cnel. Santiago Hidalgo, Subgerente Regional AGD
Eco. Milton Triana V., Auditor General de AGD
Jacolm Torres, Contadora General DCC
File

Anexo 3

INSPECCION Y EVALUACION TECNICA.



Fotografía # 1.- Vista general de la Urbanización Club Casa Blanca y su entorno primario.

Avalúo solicitado por: Bancos Compactados S.A, en saneamiento.

Funcionario: Eco. Arturo Bedoya Argudo, Coordinador General de
Recuperaciones, Bancos Compactados de la Región Costa.- Comunicación
CCG-CC-440-04.

Persona jurídica: Cia. Marrakech S.A.

Objeto del avalúo: Lotes de terreno # 1 y 2, que forman parte constitutiva del
Urbanización Complejo Turístico Club Casa Blanca.

Ubicación de los lotes 1 y 2 como parte constitutiva de la Urbanización
Complejo Turístico Club Casa Blanca: Provincia Esmeraldas. Cantón
Atacames. Parroquia Tonchigue. Recinto Same.

Fecha de la designación del perito: Jueves 15 de Abril/2004.

Fecha de la inspección: Sábado 17 de Abril/2004

Personas presentes en la inspección: Sr. Juan Carlos Chacón.- Sr. Nelson
Espinoza -Ing. Fernando Jiménez Carbo.

Ing. Fernando Jiménez Carbo.- ASAC.
Telf. 2448770 - fax 2442955
e.mail. ferjicar@yahoo.com
Casilla de Correo 09-0115047.
Guayaquil-Ecuador.

Guayaquil, Abril 20/2004.

Señores
Bancos Compactados S.A.
En saneamiento.
Ciudad.

Att. Eco. Arturo Bedoya Argudo.
Coordinador General de Recuperaciones.

Ref. Inspección, análisis y valorización de los bienes que forman parte del Fideicomiso Marraquech I y Marraquech II.

De mis consideraciones:

Se ha procedido a realizar la inspección, análisis y evaluación técnica de los Lotes 1 y 2 del Fideicomiso Marraquech I y Marraquech II. Ubicados en la Provincia de Esmeraldas, Cantón Atacames, Parroquia Tonchigue, Recinto Same.

Adjunto a la presente le hago entrega de tres ejemplares del Informe FJ004/2004.

La valorización de los lotes totaliza la suma de US\$ 11.274.700 (Once millones doscientos setenta y cuatro mil setecientos 00/100 US\$).

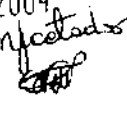
Le incluyo la factura por honorarios profesionales, a fin de que se proceda al pago de la misma.

Agradezco su atención a la presente.

Muy atentamente.

Ing. Fernando Jiménez Carbo.-ASAC.

RECIBIDO
Departamento de Recuperaciones

21 ABR 2004
BANCO Compactados
Recibido Por: 

Cc: Ab. Rodrigo Cañarte. Administrador temporal.
Arch.

I N D I C E.

1. GENERALIDADES.
2. VIAS DE ACCESO.
3. SUPERFICIE.
4. SUELO.
5. FACTORES DE CONFIGURACION DE LOS LOTES: forma tamaño(ft); profundidad fondo (pf); frente (f); integración de lotes (Plottage).
6. INFORME GEOLOGICO-GEOTECNICO Y AMBIENTAL: (Informe anexo).
 - 6.1. Trabajo de campo.
 - 6.2. Conclusiones y recomendaciones.
7. DESARROLLO Y CONSTRUCCIONES DEL ENTORNO.
 - 7.1. Primario (como parte constitutiva).
 - 7.2. Secundario.
8. INFRAESTRUCTURA PROPIA Y POR SERVICIOS DE LA URBANIZACION CLUB CASABLANCA.
9. OBJETIVO DE LOS LOTES.
10. ESTUDIO DE MERCADO: Oferta, demanda, precios del sector.
11. MANTENIMIENTO Y ESTADO GENERAL DE LOS LOTES: Erosión (eólica, hídrica).
- Malezas.- Invasiones.- Incendios.
12. CLASIFICACION Y CALIFICACION DE LOS LOTES.
13. VALORIZACION DE LOS LOTES.
14. RESUMEN DE LA VALORIZACION DE LOS LOTES.
15. DIAGNOSTICO GENERAL.
16. ANALISIS DE FORTALEZAS Y DEBILIDADES.
17. ANEXOS.
 - a.- Certificado del Ing. Jaime Sauer P. Director Ejecutivo de "Compromiso Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de Viviendas" (Julio 9/2002).
 - b.-Copia del Informe de la valorización realizada por el Ing. Jorge Sánchez Castro (Banco Central del Ecuador), en Agosto 7/2001.
 - c.-Copia del Informe de la valorización realizada por el Ing. Alberto Sánchez Lucín (Banco Central del Ecuador), en Diciembre 10/2001.
 - d.-Copia de la carta de ratificación de los derechos a los servicios de la Urbanización Club Casablanca, para todos los propietarios de los fideicomisos, otorgada por el Sr. Germán Ortega Luere (p) Marrakech S.A., cc. Al Arq. Vladimiro Chávez de Fodevasa.
 - e.-Copia de la carta del Ing. Jorge Sánchez Castro (Banco Central del Ecuador), sobre la dotación de servicios de la Urbanización Club Casablanca, a los compradores de los terrenos de los fideicomisos. Y ratificación testimonial mediante Escritura.
 - f.-Copia de la carta del Ing. Pablo Salazar Borja, perito evaluador del Banco Central del Ecuador, que indica el valor del metro cuadrado de los terrenos comprendidos en los fideicomisos.
 - g.-Informe geológico-técnico y ambiental, del Geólogo Zoilo Angulo Corozo.
 - h.-Carta- Informe del Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello, Director del Banco Central, al Dr. Javier Gonzaga Tama, Director de Recuperación Financiera.
 - i.-Mapa Geográfico del Ecuador: situación de la Provincia de Esmeraldas.
 - j.-Copia del plano de la Urbanización Club Casablanca, y los terrenos de los fideicomisos.
 - k.-Folletos de promoción turística de Casablanca Beach Hotel and Golf Club (Esmeraldas).
 - l.-Certificados y Registros de la Superintendencia de Bancos y Superintendencia de Compañías del perito evaluador, Ing. Fernando Jiménez Carbo.
 - m.-Fotografías y muestra del material edafológico (petreo) de los lotes de los fideicomisos.
 - n.-Comunicación solicitando la inspección, análisis y valorización.



1.- GENERALIDADES.

En la zona de playa de [REDACTED], en la Provincia de Esmeraldas, se encuentra el desarrollo turístico denominado [REDACTED] Club Casablanca, un complejo a nivel mundial se lo identifica como [REDACTED] y se encuentra [REDACTED] [REDACTED] una de las más prestigiosas Asociaciones Internacionales para el fomento y desarrollo del turismo y el negocio de bienes raíces.

El Proyecto de la Urbanización comprende el desarrollo de 45.00 has. (450.000 m2) de terrenos con acceso al mar, en un ambiente exclusivo acompañado por una [REDACTED] en un entorno natural.

Como parte constitutiva de la Urbanización Club Casablanca se encuentran los terrenos distribuidos de la siguiente manera:

Terrenos.	Metros cuadrados.	Porcentaje.
Club, anexos y otros.	240.000	53.3
Area de viviendas.	117.730	26.2
Terrenos de fideicomisos.	92.270	20.5
Area total.	450.000	100.0

2.- VIAS DE ACCESO.

Desde la ciudad de Quito se accede por la carretera de primer orden ([REDACTED] Domingo-Quindé- San Mateo- Atacames - Casablanca) con una distancia de [REDACTED].

Por vía aérea se opera desde el [REDACTED] hasta Casablanca por [REDACTED] de primer orden se [REDACTED] de Esmeraldas a Casablanca [REDACTED] y desde Atacames [REDACTED].

Desde la ciudad de Guayaquil, vía aérea hasta Tachina [REDACTED] y de allí por carretera a Casablanca [REDACTED].

Desde Miami Florida a Casablanca (Esmeraldas) 5 horas.

Desde la Ciudad de Panamá (aeropuerto de Tocumen) hasta Casablanca, son aproximadamente 3 horas.

La carretera Aeropuerto de Tachina a Casablanca se encontraba en buen estado, al momento de la inspección.

3.- SUPERFICIE.

Los lotes correspondientes a los fideicomisos 1 y 2 tienen las siguientes áreas:

Fideicomisos.	Metros cuadrados.	Porcentaje.
1	17.270	18.7
2	75.000	81.3
Total.	92.270	100.0

4.- SUELOS.

Los suelos, en general de la Provincia de Esmeraldas presentan perfiles:

- Planos.
- Ondulados.
- Quebrados.

Los suelos de la zona también presentan estas alternativas.

Los suelos de la Urbanización Club Casablanca presentan los tres tipos de perfil:

Perfil.	Porcentaje.
Plano.	25.0
Ondulado.	60.0
Quebrado.	15.0
Total.	100.0

El perfil de los terrenos correspondientes a los fideicomisos los podemos clasificar de la siguiente manera:

Lotes.	Perfil.	Porcentaje.	Metros cuadrados.
1	Plano.	5	864
	Quebrado.	95	16.406
	Subtotal.	100	17.270
2	Plano.	25	18.750
	Ondulado.	73	54.750
	Quebrado.	2	1.500
	Subtotal.	100	75.000
	Total.	100	92.270

- De acuerdo a la textura, los suelos se los puede clasificar como: arcillo arenosos, arcillo franco arenosos.
- De acuerdo a la estructura se los puede clasificar como: granular simple, maciza; de consistencia ligera a dura.

Lotes.	Factor.	Características.	Clasificación.
1	Partículas.	Arenisca de grano fino a medio, color amarillento claro a verdoso.	Roca blanda.
2	Partículas.	Estratos de arenisca conglomerática de grano fino a medio. Estratos en forma horizontal y subhorizontal.	Roca blanda muy meteorizada.
1 y 2	Coordenadas.	Dirección General de Minería. Asuntos Ambientales. (Julio/2002).	No son áreas protegidas.
1 y 2	Fallas geológicas.	Informe Geólogo Zoilo Angulo Corozo.	No se observaron.
1 y 2	Drenajes.	Tipo y grado de percolación.	Abiertos. Muy buena percolación.
1	Cobertura.	Vegetación densa.	Arbórea y arbustiva.
2	Cobertura.	Vegetación media.	Arbustiva y pasto natural.

5.- FACTORES DE CONFIGURACION DE LOS LOTES.

Lotes.	Factores.	Características.
1	Perimetral.	471.20 m.
	Forma tamaño (ft).	Irregular, grande.
	Profundidad fondo(pf).	Aceptable desde el área superior construida a la base inferior del terreno.
	Frente. (f).	Varios frentes, en función del trazado perimetral.
	Integración (Plottage).	Totalmente integrado al desarrollo de la Urbanización Club Casablanca. Presenta construcciones terminadas en su perímetro
2	Perimetral.	1.201 m.- Con la Urbanización Club Casablanca .
	Forma tamaño (ft).	Rectangular, muy grande.
	Profundidad fondo(pf).	Excelente.
	Frente (f).	Norte 205 m. Excelente. Al igual que todos los linderos medianeros con la Urbanización Club Casablanca.
	Integración (Plottage).	Integrado al desarrollo de la Urbanización Club Casablanca. Presenta construcciones terminadas y en proceso de construcción en parte.

6.- INFORME GEOLOGICO – GEOTECNICO AMBIENTAL.

Los datos consignados a continuación están tomados del Informe presentado por el Geólogo Sr. Zolio Angulo Corozo, Consultor Lic. 048, quien los días sábado 13 y domingo 14 de Julio/2002, en compañía del Ing. Jorge Sánchez Castro (Banco Central). Ing. Damián Alcívar Escobar, y un chofer del Banco Central, realizaron la visita de inspección. (Ver Anexo g).

• Objetivos.

“El objeto de la inspección técnica fue el de observar lo siguiente”:

“Si los terrenos comprendidos, están dentro del Bosque protector, Parques Nacionales o Areas de Reserva.”

“Verificar si los terrenos se encuentran cubiertos por fallas geológicas o zona de inestabilidad total o parcial, o existencia de deslizamientos.”

• “Trabajos de campo”.

“Metodología: La metodología utilizada para verificar las supuestas zonas de inestabilidad, fue la de observación directa en el campo aprovechando los afloramientos naturales, taludes de las carreteras y caminos realizados alrededor de los terrenos y las excavaciones de las edificaciones en construcción y construidas”.

“El terreno de 17.270 m2. se encuentra emplazado en una hondonada en la que se observa una espesa vegetación con pendiente que oscila entre 20° y 60°, geológicamente el sitio está constituido por arenisca de grano fino a medio, de color amarillento claro verdoso y se lo puede clasificar como una roca blanda, superficialmente la arenisca se encuentra muy meteorizada e intemperizada; la capacidad portante de la roca se la puede determinar mayor a 4 kg./cm2 y mayor a 10 kg./cm2.

Los lotes 1 y 2 propiedad del fideicomiso soportan la influencia de dos entornos:

representado por estar formando parte constitutiva de la [redacted] acceso a membresía, mejoras territoriales, [redacted] etc.

El "entorno secundario" está representado por otras urbanizaciones y complejos turísticos a orillas del Océano Pacífico, con todos los servicios, entre los cuáles vale mencionar: Urbanización Altos del Mar, Complejos Turísticos Alambra, Alameda, Manila, Alcalá del Río, Alcalá 1, 2 y 3, Alcalá del Mar, Alcalá del Sol, Urbanizaciones y complejos turísticos Palmar, Orión del Río, Vía Marina, Castejón del Golfo 1, 2 y 3, Plaza Esmeraldas, etc.

Todas estas urbanizaciones y complejos tienen todos los servicios necesarios para el establecimiento y desarrollo de esta clase de negocios. Por otra parte los módulos de viviendas y anexos son de tipo mediterráneo, construcciones clasificadas como A o AA para propietarios de clase media alta y alta. También se ubican entre los propietarios algunos extranjeros, tanto de los E.U.A., de Europa y sudamericanos.

8.-INFRAESTRUCTURA.

Los señores propietarios de terrenos y edificios de convenios y entes asociados, tienen derecho a las mismas facilidades y exenciones de la Urbanización Club Casa Blanca. (Anexos

Entre los servicios e instalaciones debemos destacar:

- Desde y hasta la Urbanización Club Casablanca, en modernas unidades (furgonetas) marca Mercedes-Benz.

[REDACTED]

añada por Jack Nicklaus), golfista de clase mundial.

Notes.

05. /

...existen teléfonos públicos de las

9.- OBJETIVO DE LOS LOTES.

A la fecha los lotes 1 y 2 no han sido desarrollados -de los linderos hacia adentro-. En cambio, hacia fuera reciben en primera instancia la influencia del desarrollo de la Urbanización Club Casablanca con toda su infraestructura y servicios. Y, en segunda instancia, la influencia de los proyectos inmobiliarios similares a Casablanca que se localizan en el entorno.

A pesar de contar los dos macro lotes con suelos de relieves ondulados y quebrados en un 78.7 % no constituye limitante alguno para el desarrollo de proyectos inmobiliarios similares a los que se vienen dando en la Urbanización Club Casablanca. Esto soportado entre otros factores, por la textura, estructura de los suelos, capacidad de drenaje y el hecho de no presentarse fenómenos de fallas geológicas o deslizamientos. Desde luego, el diseño arquitectónico y estructural debe ser realizado en "terrazas" y respetando las pendientes y curvas de nivel de los terrenos. Con un tratamiento similar o igual a lo realizado en la construcción de los variados "módulos habitacionales" que se han edificado en determinados sectores de la Urbanización Club Casablanca, y concretamente en el entorno "primario" de los dos macro lotes.

10.- ESTUDIO DE MERCADO.

El "cinturón turístico" Esmeraldas- Atacames- Tonsupa- Punta Sua- Punta Same- Tonchigue, forma parte de lo que se ha denominado "Ruta del Sol", que se origina en las costas de la Provincia del Guayas, continúa por la Provincia de Manabí y llega a la Provincia de Esmeraldas.

De conformidad con información proporcionada por la Cámara Provincial de Turismo de Esmeraldas, los sectores de Atacames- Tonsupa- Punta Sua- Punta Same- Tonchigue, han experimentado en los últimos años un excelente desarrollo de infraestructura turística y habitacional, reconocida en el país y en el exterior.

Las inversiones inmobiliarias no se detienen debido a la importante demanda existente. Demanda cuyos mayores interesados son inversionistas de clase media alta y alta de la ciudad de Quito, algunos pocos de la ciudad de Guayaquil, de los Estados Unidos de América, de Europa (especialmente alemanes), latinoamericanos (Colombia, Panamá). Este es el común denominador, en el cuál está inmersa la Urbanización Club Casablanca.

A fin de tener los elementos de juicio necesarios para la valorización de los macro lotes 1 y 2 de la Cia. Marrakech S.A. se han realizado [REDACTED]:

- Personas jurídicas: [REDACTED]
- Personas naturales: [REDACTED] Rodrigo Gallay, Administración de bienes raíces.
- Institución especializada: [REDACTED] Esmeraldas.

Sector de muestreo.	Características.	
Tonsupa.	Terreno frente al mar, con servicios.	250
Punta Sua.	Terreno frente al mar con servicios.	220
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Punta Same.	Terreno y departamento frente al mar.	500
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]
Tonchigue.	Terreno frente al mar.	220
Casablanca.	Terreno, departamento vista al mar y muebles.	924
Casablanca.	Terreno y departamento interior.	450
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

.....

.....

.....

.....

-

.....

-

.....

13.- VALORIZACION DE LOS LOTES.

En el caso de los Lotes 1 y 2 del Fideicomiso Marrakech S.A. debemos considerar los siguientes valores a fin de determinar el precio justo al momento de la evaluación:

- Valor neto m2.
- Valor adicional por mejoras territoriales del entorno.
- Valor agregado por acceso a servicios.

Lotes.	m2. totales	V/total m2. US\$ se incluye mejoras territoriales y servicios (Casablanca).	V/total US\$
1			1.899.700
2			9.375.000
Total			

14.- RESUMEN DE LA VALORIZACION DE LOS LOTES.

Lotes.	Valor US\$	%
1	1.899.700	17
2	9.375.000	83
Total.	11.274.700	100

Valorización total: Once millones doscientos setenta y cuatro mil setecientos 00/100 US\$

15.- DIAGNOSTICO GENERAL DE LOS LOTES.

Factores.	Lotes.	Característica.
1. Ubicación.	1	Excelente.
	2	Excelente.
2. Vías de acceso.	1	Tierra-aire-mar.
	2	Tierra-aire-mar.
3. Superficie.	1	Grande.
	2	Muy grande.
4. Suelo en función de desarrollo urbanístico.	1	Muy bueno.
	2	Muy bueno.
5. Factores de configuración.	1	Bueno.
	2	Muy bueno.
6. Informe Geológico-geotécnico-ambiental.	1	Muy bueno.
* La pendiente NO es del 70 %, es menor.	2	Muy bueno.
7. Desarrollo y construcciones del entorno.	1 y 2	Excelentes.
8. Infraestructura en los linderos.	1 y 2	Si existe.
9. Mejoras territoriales de Urb. Casablanca.	1 y 2	Excelente calidad.
10. Servicios y recreación; Urb. Casablanca.	1 y 2	Excelente calidad.
11. Objetivo de los lotes.	1 y 2	Viviendas clase media alta y alta.
12. Estudio de mercado (demanda).	1 y 2	Buena demanda; precios altos.
13. Mantenimiento y estado general.	1 y 2	Sin limitaciones para su desarrollo.
14. Clasificación y calificación.	1	Buena +
	2	Muy buena.
15. Valor agregado de Casablanca (infraestructura).	1 y 2	Excelente, apropiada.
16. Valor agregado de Casablanca (servicios).	1 y 2	Excelente, convenientes.

16.- ANALISIS DE FORTALEZAS Y DEBILIDADES.

FORTALEZAS	DEBILIDADES.
Ubicación.	Situación actual (desarrollo).
Vías de acceso.	
Superficie.	
Suelo: para desarrollo urbanístico.	
Factores de configuración.	
Informe geológico-geotécnico-ambiental.	
Desarrollo y construcciones del entorno.	
Infraestructura: en los linderos con Urb. Casablanca.	
Mejoras territoriales de Urbanización Club Casablanca.	
Servicios y recreaciones de Urbanización Club Casablanca.	
Objetivo de los lotes (viviendas clase media alta y alta).	
Demanda.	
Clasificación y calificación.	
Proyección de desarrollo.	

17.- A N E X O S.

1. Certificado del Ing. Jaime Sauer.
2. Copia del Informe de la valorización del Ing. Jorge Sánchez Castro (B. Central).
3. Copia del Informe de la valorización del Ing. Alberto Sánchez Lucín(B. Central).
4. Copia carta-ratificación de los derechos a los servicios de Casablanca.
5. Copia de la carta del Ing. Jorge Sánchez C. sobre la dotación de servicios.
6. Copia de la carta del Ing. Pablo Salazar B.
7. Copia del Informe geológico-geotécnico y ambiental.
8. Copia de la carta-informe del Ing. Gabriel Rodríguez C.
9. Mapa geográfico del Ecuador.- Provincia de Esmeraldas.
10. Plano de la Urbanización Club Casablanca y los lotes del fideicomiso.
11. Folleto de promoción turística de Urbanización Club Casablanca.
12. Certificados y registros otorgados por la Superintendencia de Bancos y Seguros.
13. Fotografías y muestra del material edafológico de los lotes del fideicomiso.
14. Solicitud del avalúo de parte del Coordinador General de Recuperaciones BCC.
15. Escritura de ratificación y aclaración de la Cia. Marrakech S.A. sobre el derecho a utilizar los servicios e instalaciones del Club Casa Blanca.

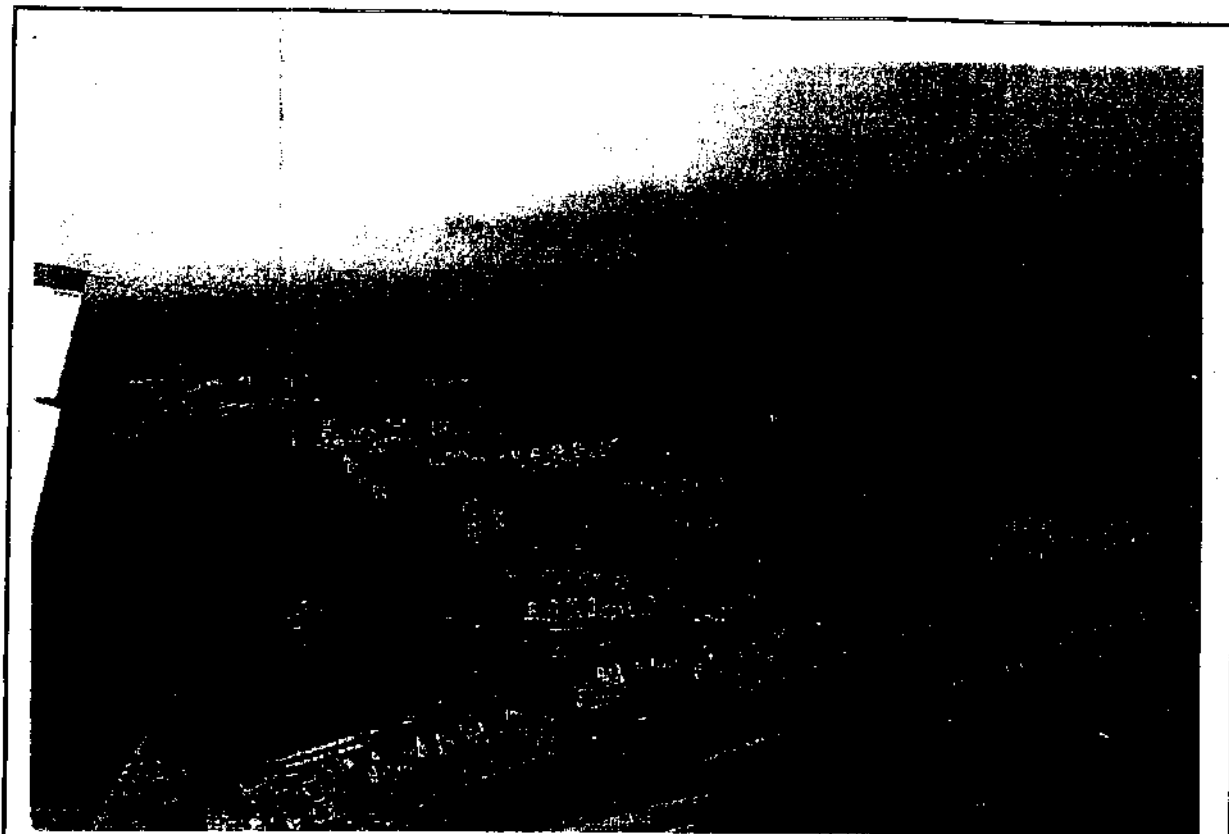
Ing. Fernando Jiménez Carbo.- ASAC.



Fotografía # 2.- Carretero Atacames – Casablanca.



Fotografía # 3.- Portón de entrada control electrónico ala Urbanización Club Casablanca.



Fotografía # 4.- Vista aérea de la Urbanización Club Casablanca a orillas del Océano Pacífico.



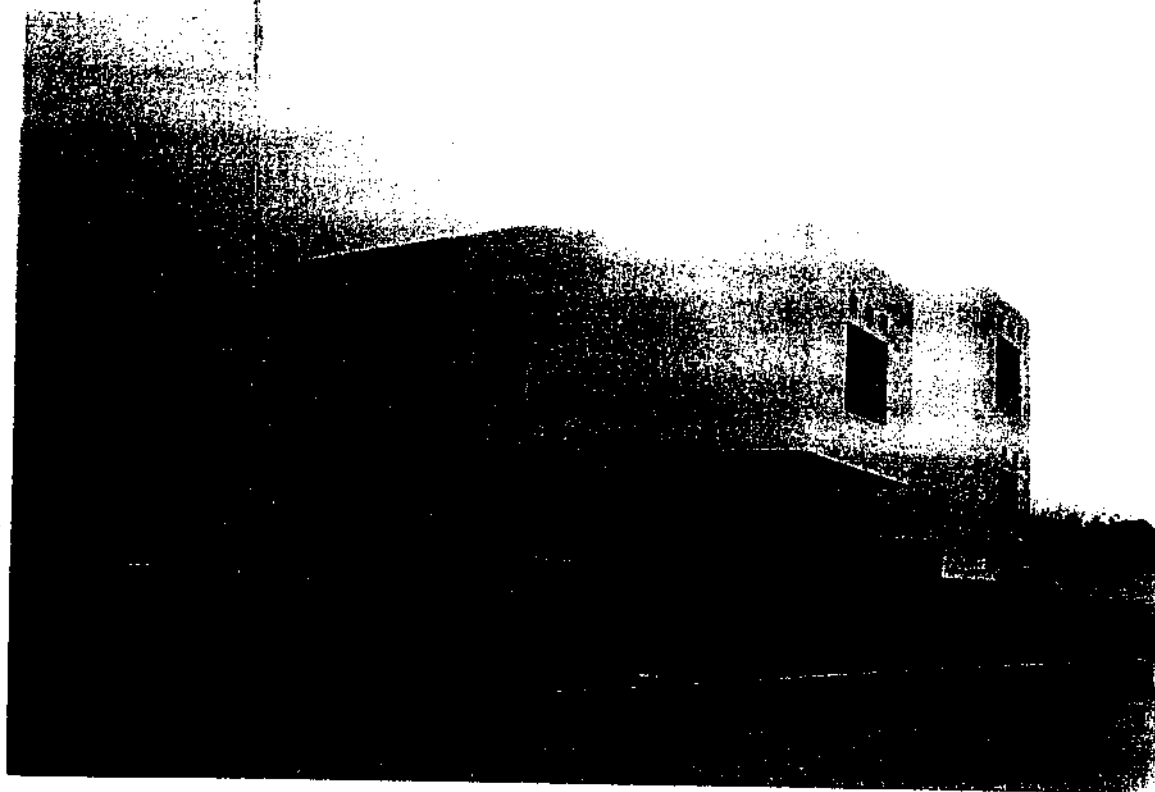
Fotografía # 5.- Furgoneta de la Urbanización Club Casablanca en una de las calles .



Fotografía # 6.- Vista panorámica de las edificaciones de la Urbanización Club Casablanca.



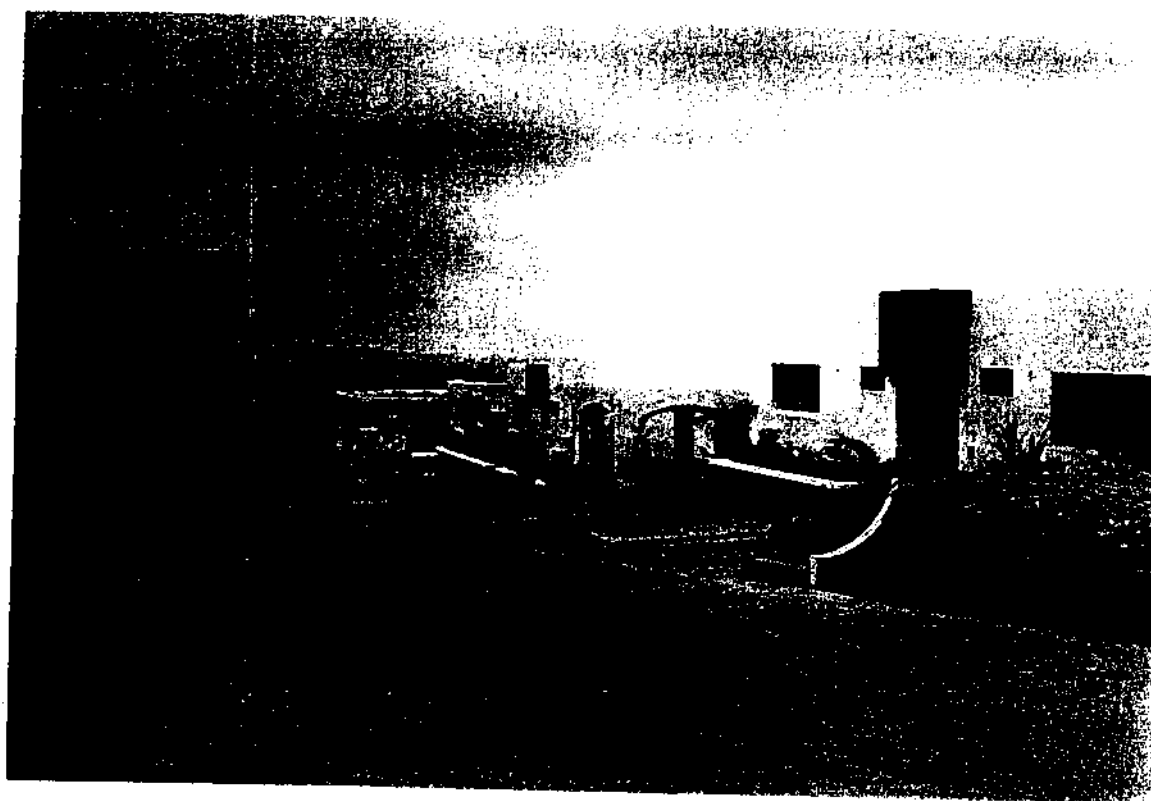
Fotografía # 7.- Vista lateral de un módulo de viviendas clase media alta - alta.



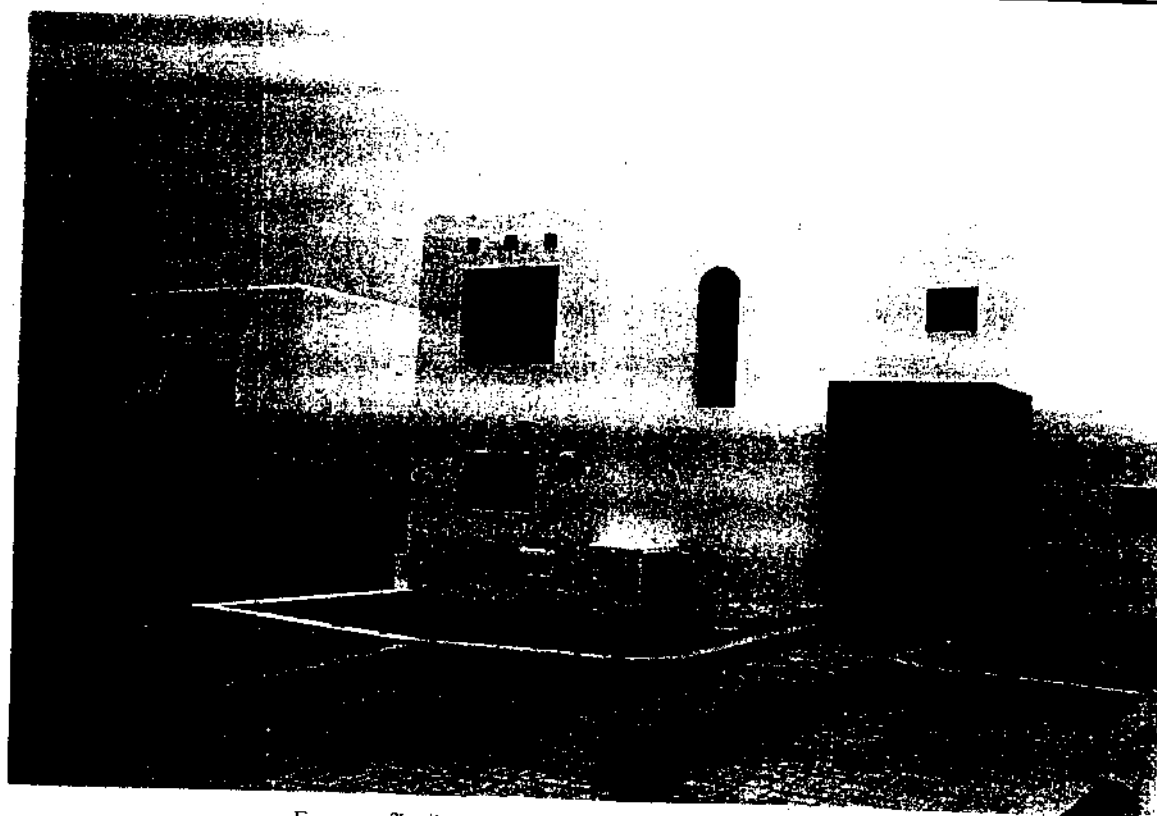
Fotografía # 8.- Villa tipo mediterráneo, Urbanización Club Casablanca..



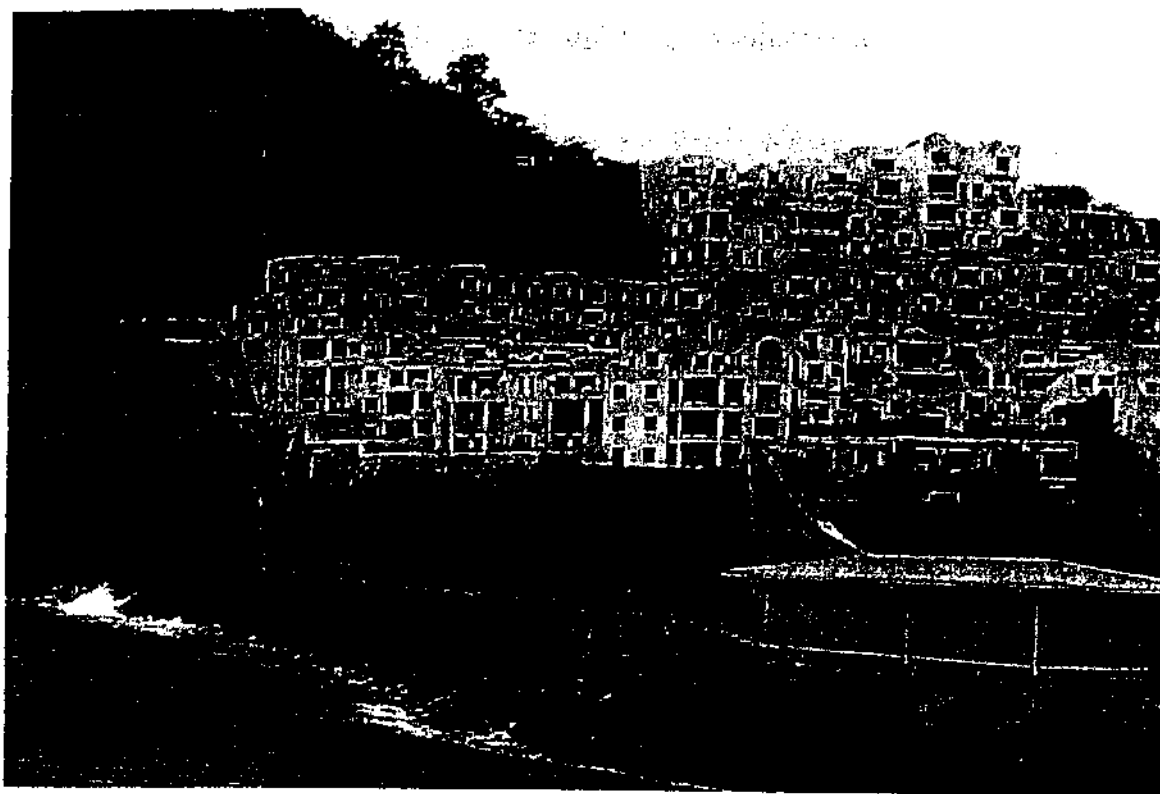
Fotografía # 9.- Entrada al Club, al fondo varios módulos habitacionales.



Fotografía # 10.- Avenida de hormigón en la Urbanización Club Casablanca.



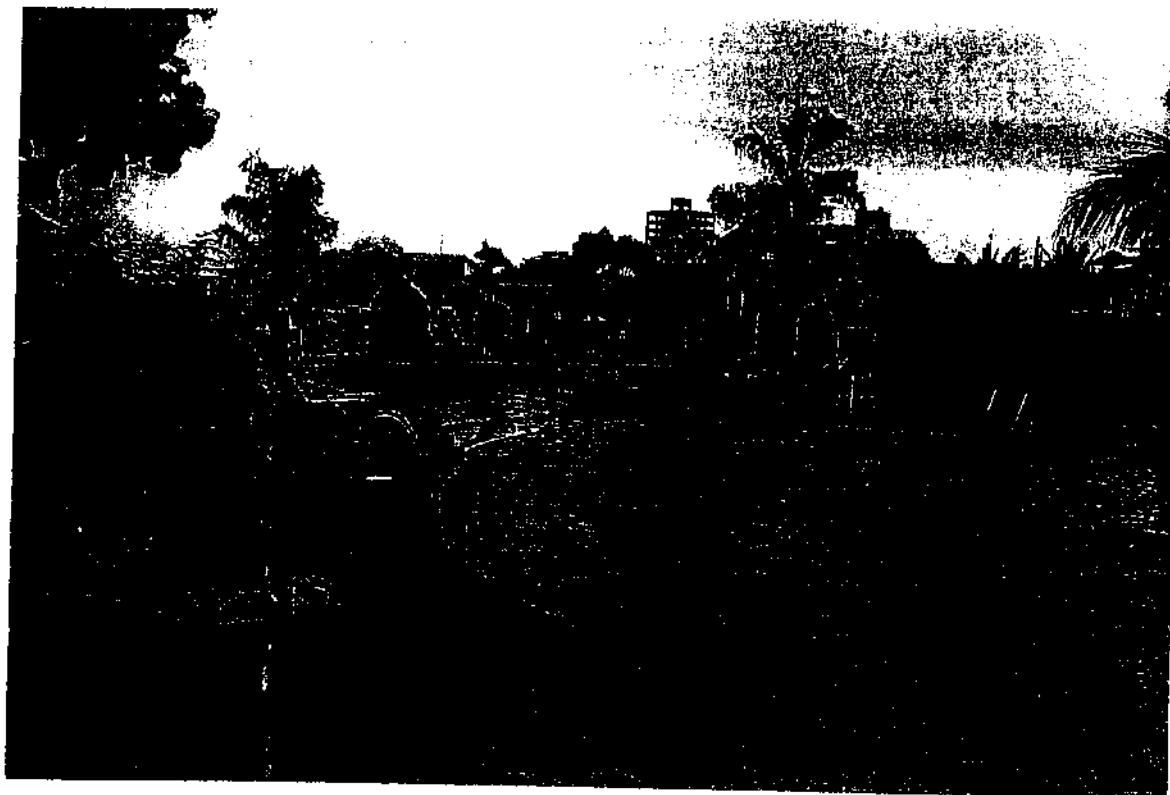
Fotografía # 11.- Villa modelo y área de acceso.



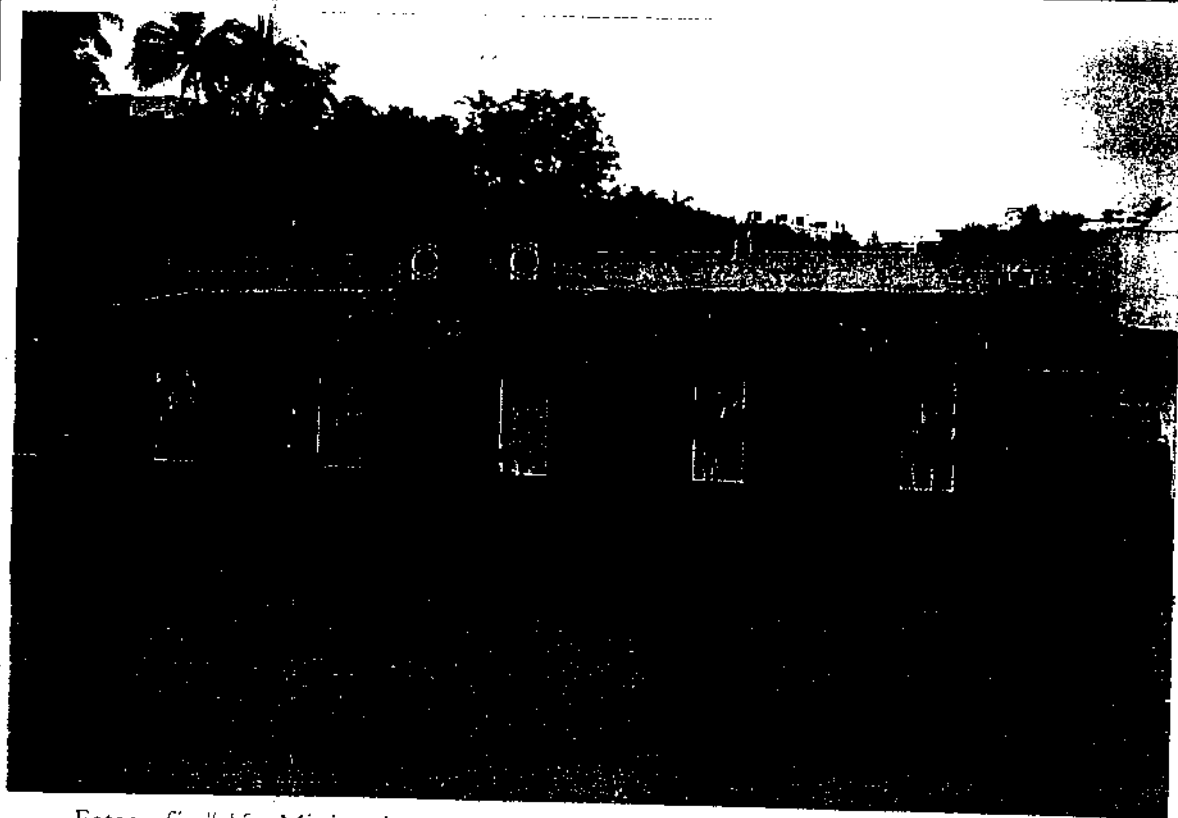
Fotografía # 12.- Módulos habitacionales de la Urbanización Club Casablanca.



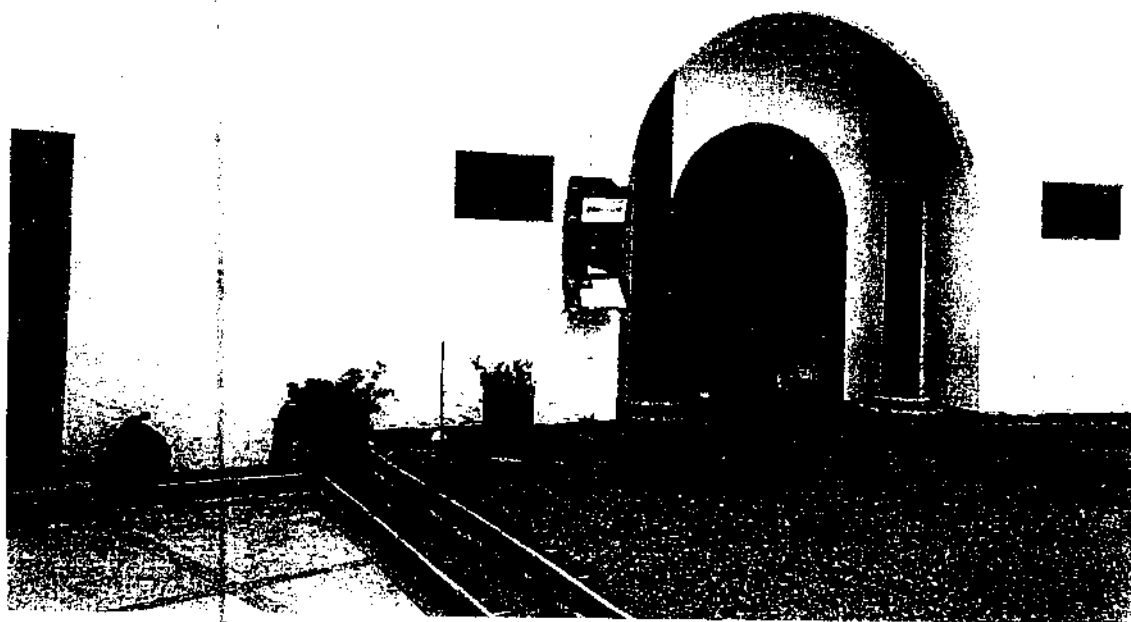
Fotografía # 13.- Marina para velerismo, playa, construcciones.



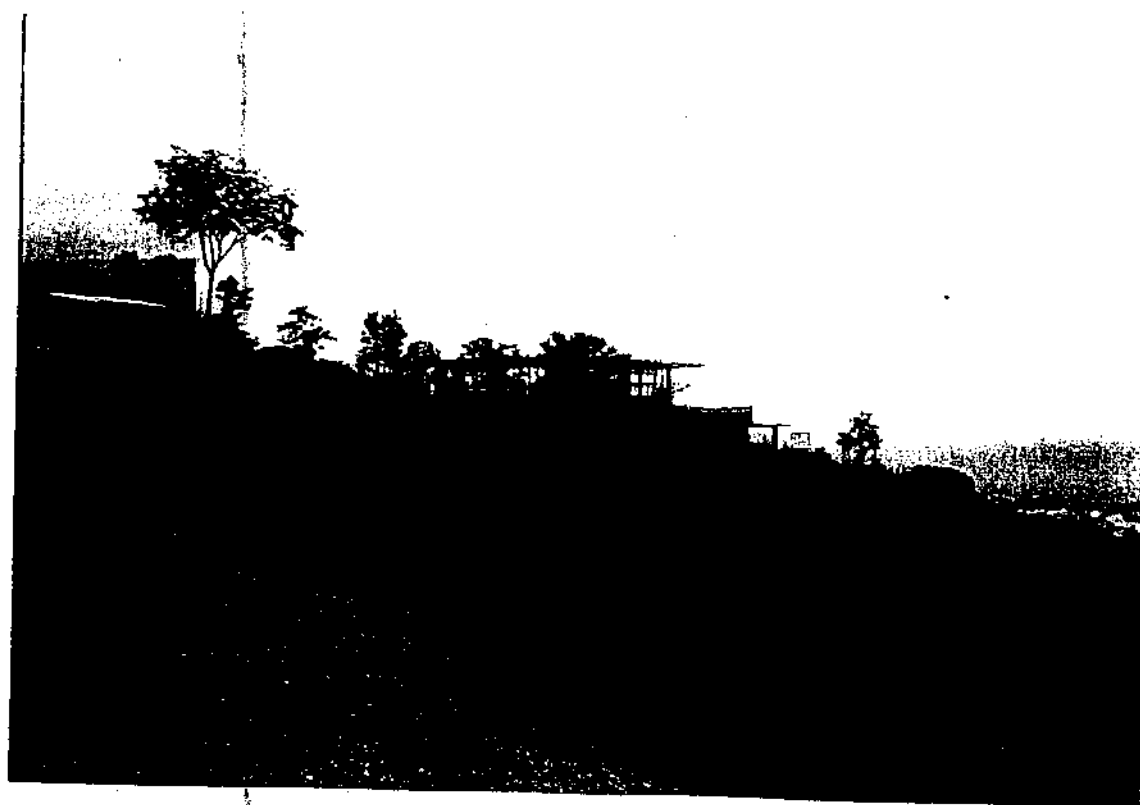
Fotografía # 14.- Recreaciones del Club Casablanca; ratificadas para los lotes del fideicomiso.



Fotografía # 15.- Minimarket en Casablanca, disponible para los lotes del fideicomiso.



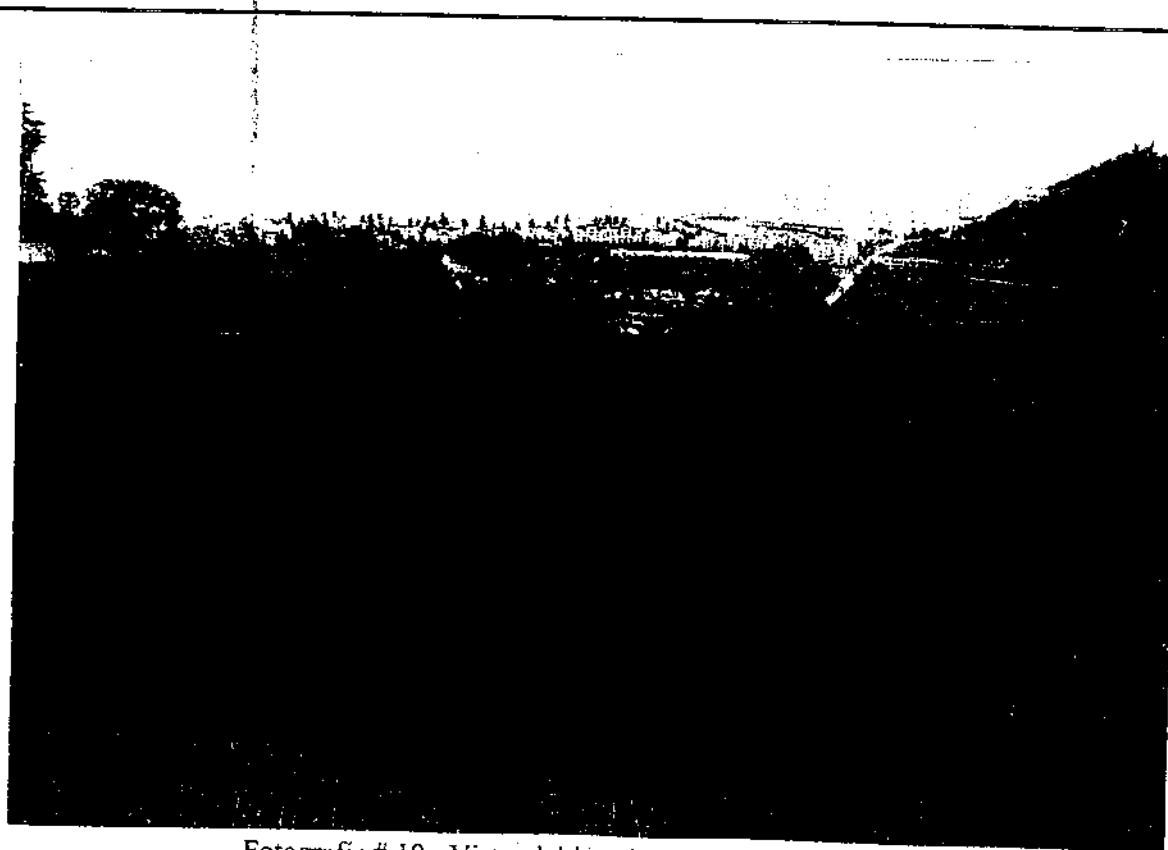
Fotografía # 16.- Servicio de teléfonos públicos.



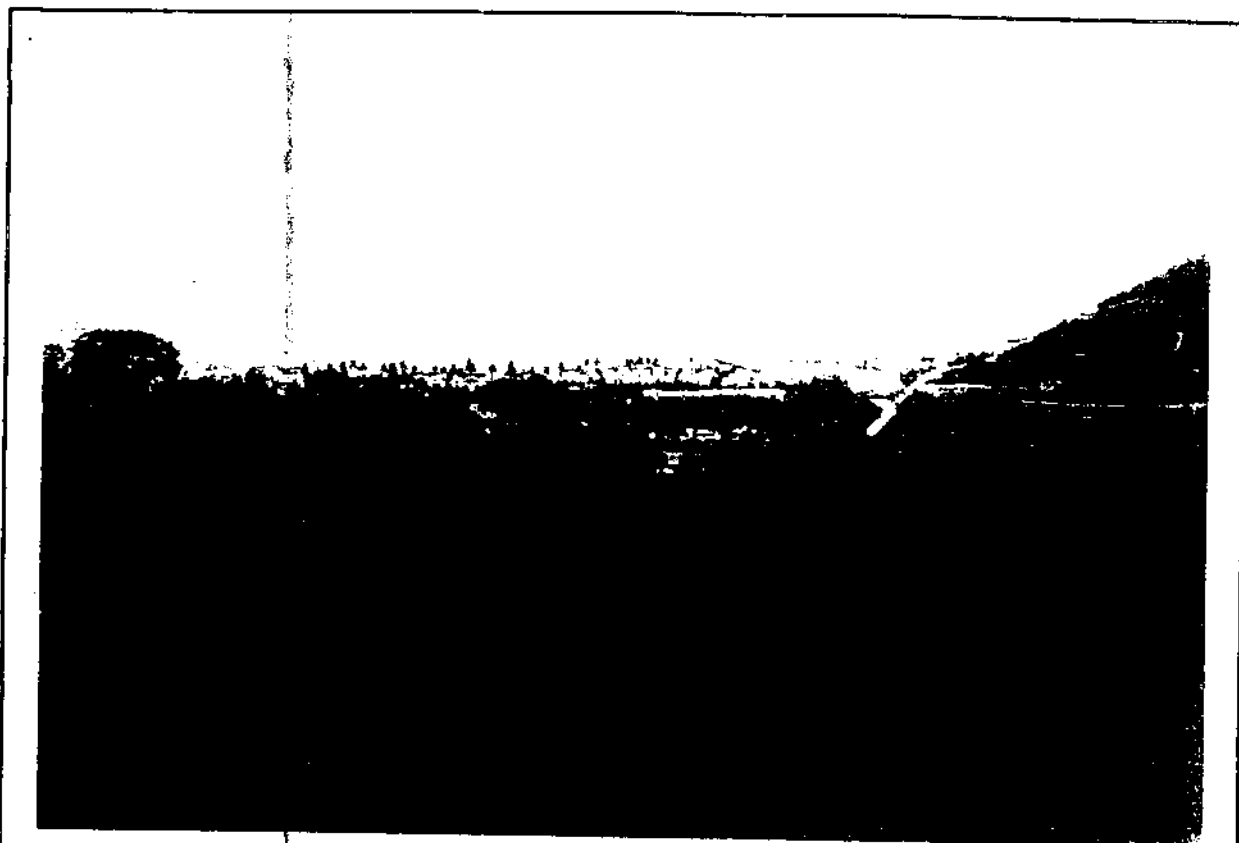
Fotografía # 17.- Construcción de vivienda en uno de los linderos del Lote 2.



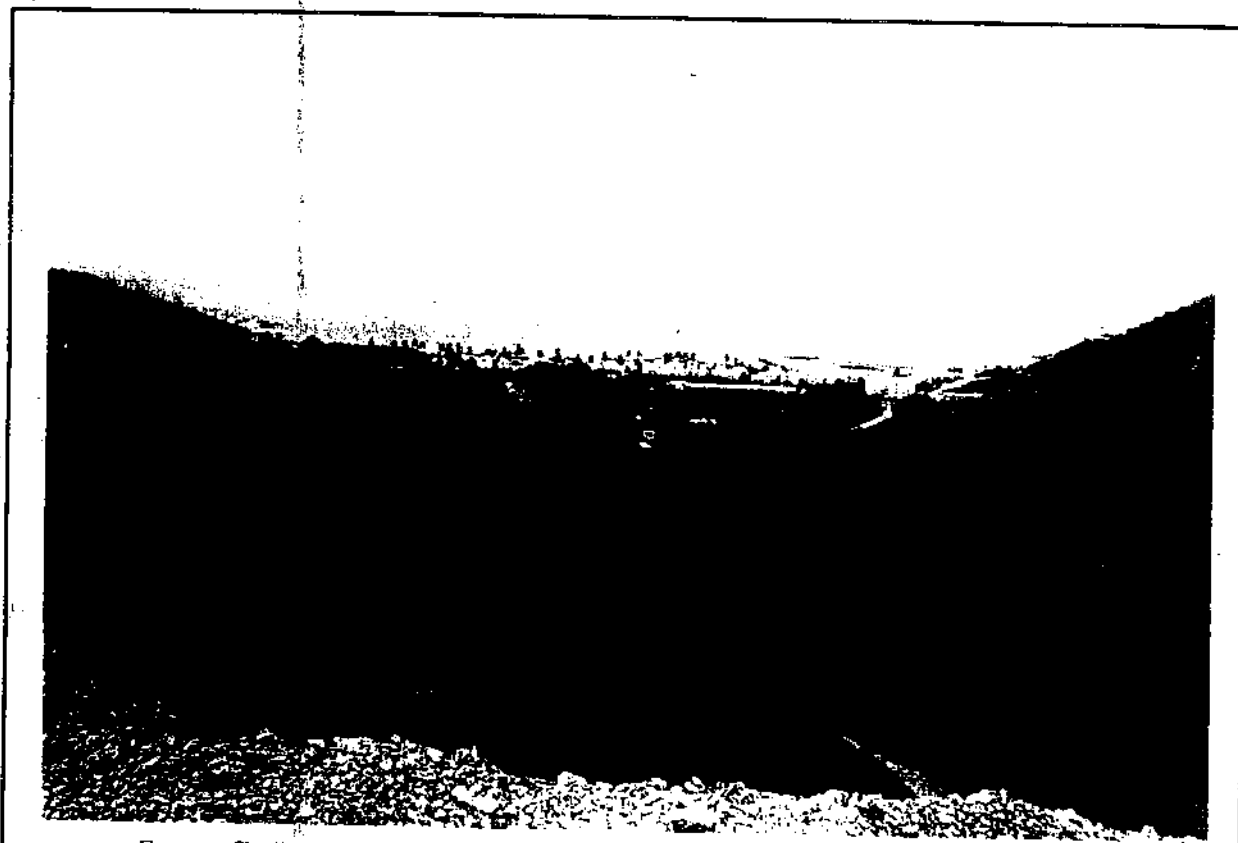
Fotografía # 18.- Construcciones en el lindero medianero con el Lote 2.



Fotografía # 19.- Vista del lote 2 y parte de su entorno.



Fotografía # 20.- Perspectiva del Lote 2; magnífica vista al mar .



Fotografía # 21.-Lote 2, observar los taludes arquitectónicamente homogéneos.



Fotografía # 22.-Vegetación arbustiva y arbórea en Lote 1, en el lindero construcciones .



Fotografía # 23.-Lote 1, cubierto de vegetación. en el entorno las construcciones de Casablanca.



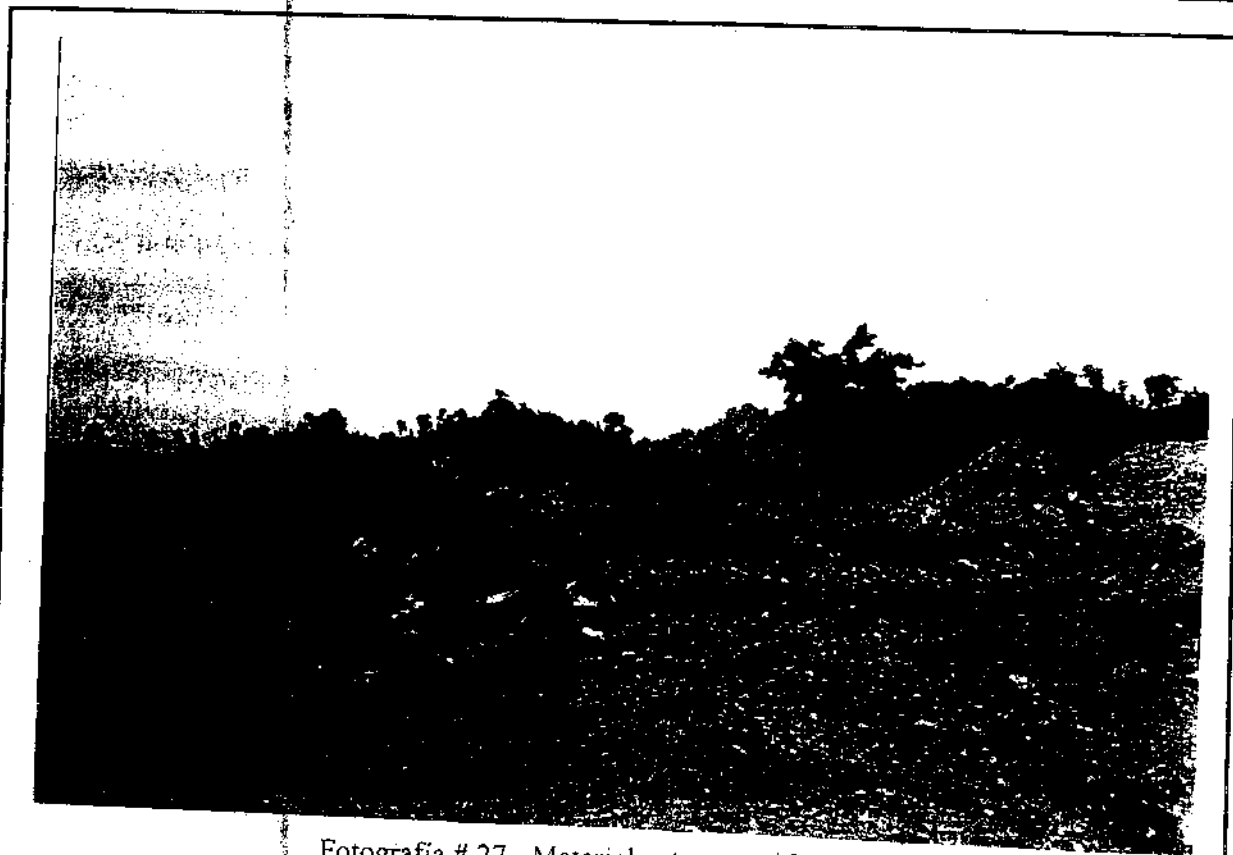
Fotografía # 24.- Suelo del Lote 1 .



Fotografía # 25.- Suelo del Lote 2.



Fotografía # 26.- Material pétreo obtenido en el lote 2 .



Fotografía # 27.- Material petreo en el Lote 2..

Quito, 9 de julio del 2002

Ingeniero

~~Gabriel~~ Rodriguez

Director Administrativo

Banco Central del Ecuador

Guayaquil.-

Iny Jorge Sauter

Su conocimiento

Sal,

2002-07-12

DIRECCION
ADMINISTRATIVA

JUL 10 10 10 AM 2002

BANCO
CENTRAL
DEL
ECUADOR

Recibido

12-07-2002

De mi consideración:

El objeto de la presente es para certificarle que el costo por metro cuadrado de terreno dentro del CLUB CASABLANCA, asciende a USD 120,00 (al mes de julio del 2002); considerando que en este precio se incluye el derecho al agua, por contar el club con una cisterna propia con un contenido de un millón de litros, y también acceso al uso de las instalaciones.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,

J. Sauter

Ing. Jaime Sauter P.

Director Ejecutivo

1 BIEN INMUEBLE

NOMBRE	PROPIETARIO	UBICACIÓN: Alcamus - Same - Provincia de Esmeraldas
Terrero	Gennán Ortega	Finca alamo
	Bco. de Crédito	Esmeraldas - Esmeraldas

2 LINDERACION - TERRENO

NORTE	ESTE
Propiedad privada, con 134,82 mts	Estero y línea irregular, con 126,85 mts.
SUR	OESTE
Propiedad privada y calle, con 67,81 mts	Playa y Océano Pacífico, con 89,64 mts

3 INFRAESTRUCTURA DEL TERRENO

AGUA POTABLE : No tiene	REDELECTRICA : Red publica
ORENAJE : No tiene	TELEFONO : No tiene
ESTADO DE LA VIA : Regular alejorada	

4 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

GEOGRAFIA DEL TERRENO	
Plano	
POSICION DEL LOTE	DESTINO
Mediano e irregular	Actualmente desocupado

5 ENTORNO

Se aprecia el Complejo Turístico habitacional Club Casa Blanca.
Ubicado frente al mar en el Cantón Atacames con aceptable afluencia turística

6 AVALUO DEL INMUEBLE

DENOMINACION		DIMENSIONES		U.	US \$ P. UNITARIO	US \$ P. TOTAL
Terreno		8,912.93	M2		145.00	1,292,374.00
					SUMAN US \$:	1,292,374.00
VALOR DE VENTA INMEDIATA					US \$:	1,183,137.36

7 ESPECIFICACIONES GENERALES

	MAMPUSIERA :
CIMENTACION :	DECORATIVOS :
COLUMNAS :	PUEBTAS :
	VENTANAS :
CUBIERTAS :	
ESCALERAS :	MUEBLES EMPOTRADOS :
PISOS :	BAÑOS :
	PIEZAS SANITARIAS :
ENLUCIDOS :	INST. ELECTRICAS :
PINTURA :	INST. SANITARIAS :
RECUBRIMIENTOS :	INST. ESPECIALES :
CIELO RASO :	
	BARRERERAS :
	ESTADO :
OTROS :	MANTENIMIENTO :
	EDAU :

Observaciones:

El área se tomó de la documentación proporcionada

El costo x m² se determinó después de haber efectuado un sondeo de precios en el sector

En el costo x m2 se encuentra incluido la coparticipación de las áreas comunales del Club Casa Blanca.

Se sugiere que el terreno sea recibido en dación en pago.

Nota : De ser recibido en dación en pago se deberá hacer constar la coparticipación de las áreas comunales en las escrituras

AVALUADO POR Ing. Jorge E. Sánchez Castro	FECHA Noviembre, 8/2000
--	----------------------------



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
DIRECCION ADMINISTRATIVA
INFRAESTRUCTURA FISICA Y MANTENIMIENTO

ESTADO DE LA VIA

1 BIEN INMUEBLE

NOMBRE Terreno	PROPIETARIO Germán Ortega	UBICACIÓN : Alacamas - Sana - Provincia de Esmeraldas Complejo Club Casa Blanca Parroquia : Touchigua
-------------------	------------------------------	---

2 LINDERACION - TERRENO

NORTE Varias medidas	ESTE Varias medidas
SUR Varias medidas	OESTE Varias medidas

3 INFRAESTRUCTURA DEL TERRENO

AGUA POTABLE : Red pública	RED ELECTRICA : Red pública
DRENAJE : Red	TELEFONO : Red pública
ESTADO DE LA VIA : Adoquinada parcial	

4 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

GEOGRAFIA DEL TERRENO Topografía inclinada	DESTINO Actualmente desocupado
POSICION DEL LOTE Mediano a irregular	

5 ENTORNO

Se aprecia el Complejo Turístico habitacional Club Casa Blanca.
Ubicado en el Cantón Alacamas con aceptable afluencia turística.

6 AVALUO DEL INMUEBLE

DENOMINACION	DIMENSIONES	U.	US \$ P. UNITARIO	US \$ P. TOTAL
Terreno	17,270.00	M2	120.00	2,072,400.00
SUMA US \$ 2,072,400.00				

7 ESPECIFICACIONES GENERALES

CIMENTACION :	MAMPOSTERIA :
COLUMNAS :	DECORATIVOS :
CUBIERTAS :	PUERTAS :
ESCALERAS :	VENTANAS :
PISOS :	MUEBLES EMPOTRADOS :
ENLUCIDOS :	BAÑOS :
PINTURA :	PIEZAS SANITARIAS :
RECUBRIMIENTOS :	INST. ELECTRICAS :
CIELO RASO :	INST. SANITARIAS :
	INST. ESPECIALES :
	CARRETERAS :
OTROS :	ESTADO :
	MANTENIMIENTO :
	EDAD :

Observaciones:

El área se tomó de la documentación proporcionada

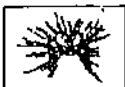
El costo x m2 se determinó después de haber efectuado un sondeo de precios en el sector.

En el costo x m2 se encuentra incluido la coparticipación de las áreas comunales del Club Casa Blanca.

Se sugiere que el terreno sea recibido en dación en pago.

Nota : De ser recibido en dación en pago se deberá hacer constar la coparticipación de las áreas comunales en las escrituras

AVALUADO POR Ing. Jorge E. Sánchez Castro	FECHA Agosto 7/2001
--	------------------------



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
DIRECCION ADMINISTRATIVA
INFRAESTRUCTURA FISICA Y MANTENIMIENTO

AVALUO # 218

1 BIEN INMUEBLE

NOMBRE Terreno	PROPIETARIO Grupo Ponce Luque (Banco de Crédito)	UNICACIÓN:	Provincia de Esmeraldas
DIRECCION: Club Casa Blanca			CANTON: Atacames
SECTOR: Same			PARROQUIA: Tonchigua
CLASE DE INMUEBLE: Terreno			MANZANA:
			SOLAR:

2 LINDERACION - TERRENO (de acuerdo a Levantamiento topográfico)

NORTE: Casa blanca en 67 mts. Rbo N56-59E camino de entrada a Cajón Same en 138m. Rbo. N45-45.E	ESTE: Propiedad de Enrique Pacheco con 08 m. Rbo. S23-32E, en 15 m. Rbo S36-52.E, en 238 m Rbo S50-47E, en 85m Rbo S43-36.E
SUR Propiedad de Enrique Pacheco, con 207 m. Rbo.S54-00.O	OESTE: Casa blanca en 75m. Rbo N40-00.O. Rbo.N43-00.O

3 INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE: Red publica	RED ELECTRICA: Red pública y privada
DRENAJE: Red privada	TELEFONO: Red pública
ACERAS Y BORDILLOS: No tiene	CALLES: En norte sur estan pavimentadas
ESTADO DE LA VIA DE ACCESO: Muy buen estado	
TRANSPORTE: Pasa al pin de la Intización líneas de transportes intercontinental	

4 CARACTERISTICAS DEL TERRENO

GEOGRAFIA DEL TERRENO Forma irregular y topografía con grandes desniveles	NUMERO CATASTRAL:
POSICION DEL LOTE Medianero	PROPIEDAD HORIZONTAL:
	DESTINO: Solar vacío

5 ENTORNO

El terreno forma parte de Club Casa Blanca, en su entorno se observa edificaciones de tipo medio alto y alto, el terreno esta cerca del mar y de la futura construcción de Marina y canales del Club. El sitio es de primer orden tiene su playa privada y su propio club. Club Casa Blanca esta a pocos kilometros de Atacames en el sitio Same. Las vias de acceso al club es de primer orden.

6 DOCUMENTOS RECIBIDOS:

ESCRITURA: Compra - Venta, Notaria del cantón Atacames - Ab. Edison Avila Proaño, Noviembre 8 de 2001
PLANOS:
AVALUOS PARTICULARES:
OTROS:

7 CUADRO DE AREAS:

AREA TERRENO: 7 500,00 m2	AREA COMUN: m2
AREA CONSTRUIDA:	COEFICIENTE DE CONPROPIEDAD: %
FRENTE: 205,00 m l	OTROS:

8 AVALUO DEL INMUEBLE

DENOMINACION	DIMENSIONES	U.	USA \$. P. UNITARIO	USA \$. P.TOTAL
Lote	75 000,00	m2	110,00	8.250.000,00
Otros				
SUMAN			USA \$.	8.250.000,00

10 ESPECTOS ECONOMICOS:

UTILIZACION ECONOMICA ACTUAL DEL INMUEBLE: Actualmente el lote se encuentra vacío y no presta servicio alguno
COMPORTAMIENTO OFERTA Y DEMANDA DE ESTE TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA: Por la situación económica que vive el país, las perspectivas de comercialización del inmueble son a mediano plazo

Observaciones:

Los linderos del terreno y las áreas de construcciones se tomaron de la documentación proporcionada
Los costos por metro cuadrado se determinó por su ubicación, características, y de acuerdo al mercado inmobiliario del sector.
Los datos del área son sacados del dibujo de levantamiento topográfico realizado por el propietario.

AVALUADO POR Ing. Alberto Sánchez Lucio	FECHA Guayaquil, Diciembre 10 de 2001
--	--

Quito, DM, 8 de Julio del 2002

Señor Ingeniero
Enrique Holmes García
Administrador Temporal
Bancos en Saneamiento
Ciudad.-

De mis consideraciones:

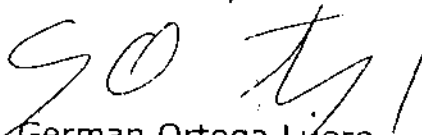
Una vez que ha concluido el proceso de cesión, a título de dación en pago, de las cuotas de participación fiduciaria y derechos de beneficiario de los Fideicomisos Marraquech I y Marraquech II, le ratifico lo que anteriormente expuse y comprometí con el Banco Central del Ecuador, eso es, que los que adquieran los terrenos de propiedad de dichos Fideicomisos, tendrán además derecho a utilizar los servicios e instalaciones del Club Casablanca aledaño a los inmuebles.

Los servicios básicos más importantes, fuera de las instalaciones y áreas recreacionales, son los siguientes:

- Planta de agua potable con tres pozos profundos.
- Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación
- Generadores eléctricos de emergencia

De requerir información adicional, no dude en contactarme.

Atentamente,


German Ortega Luere
MARRAKECH S.A.

c.c. Arq. Vladimiro Chávez - Fodevasa

RECIBI CONFORME
10 8 JUL 2002
BANCO DEL AZUAY





BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

SUCURSAL MAYOR GUAYAQUIL

Guayaquil, 16 de Enero del 2001
I.F. y M.-110-2001

Anexo #3

Ing.
Gabriel Rodríguez
Director Administrativo

Se refiere al oficio SCG-1254 de diciembre 26 del 2000 suscrito por el Ing. Juan Suárez J. Responsable Encargado del Subproceso de Crédito en la que solicita se amplíe el informe técnico del avalúo efectuado al terreno ubicado en la Parroquia Atacames - Same Provincia de Esmeraldas, mismo que fuera ofrecido en dación en pago por el Sr. Germán Ortega por obligaciones contraídas inicialmente con Banco de Crédito S.A. en Saneamiento. Al respecto y atendiendo su sumilla le informo que la infraestructura del Club Casa Blanca sí permitirá dotar el bien con los servicios comprometidos por el Ing. Germán Ortega a nombre de la Cia. Marraquech S.A. por que cuenta con los siguientes servicios:

- Planta propia de agua potable del Complejo Club Casa Blanca con tres pozos profundos
- Sistema de evacuación subterránea del Club Casa Blanca con lagunas de oxidación.
- Generadores eléctricos de emergencia instalados en el Club Casa Blanca.

Atte.

Ing. Jorge E. Sánchez Castro
Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento



PASB

MANDATO, ASESORAMIENTO Y AVALUOS INMOBILIARIOS

Quito, 9 de Julio de 2002

Ingeniero
Gabriel Rodríguez
Director Administrativo
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
Cuzcoquid.

De mis consideraciones:

La presente tiene por objeto certificar el valor de la tierra ubicada en la Provincia de Esmeraldas, Parroquia Tonchigua, Sector de Same, dentro de la urbanización Club Casa Blanca.

El valor del metro cuadrado oscila alrededor de ciento veinte dólares americanos (\$ 120,00), este valor es para el área urbanizable dentro del terreno global del Club y tiene como derechos a las áreas comunes como son vías de accesos vehicular, accesos peatonales a la playa y al uso de las instalaciones particulares como es la cancha de golf.

Así mismo todo terreno tiene derecho al uso del pozo profundo de agua que sirve para las instalaciones y viviendas que se ubican dentro de la Urbanización.

De usted atentamente

Ing. Pablo Salazar Borja
Perito avaluador.



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
Independencia técnica al servicio del País



Guayaquil, julio 17 del 2002

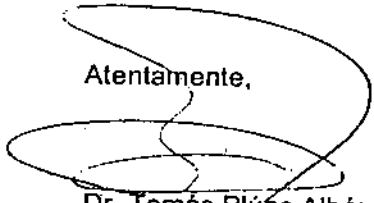
Economista
Leopoldo Baéz C.
GERENTE GENERAL
BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
Quito

De mi consideración:

Conforme el requerimiento efectuado por el Directorio del Banco Central del Ecuador, en sesión de 26 de junio de 2002, me permito adjuntar el informe No. DAG-2195-2002 de 16 de junio de 2002, mediante el cual el Ing. Gabriel Rodríguez C., Director Administrativo de la Sucursal Mayor realiza un análisis técnico de la situación del inmueble del Club Casa Blanca, ofrecido en dación en pago al Banco Central del Ecuador, en torno a los siguientes aspectos:

- Fallas geológicas en los inmuebles del Club Casa Blanca y terrenos aledaños
- Ubicación de los terrenos en laderas o bosques protectores de la zona
- Cantidad de terrenos que el Banco Central del Ecuador posee en Casa Blanca
- Referencias de mercado, emitidas por reconocidas empresas inmobiliarias

Atentamente,


Dr. Tomás Plúas Albán
GERENTE SUCURSAL MAYOR

c.c. Dirección General Bancaria
Dirección de Recuperación Financiera y Administración de Activos
Dirección de Oficina de Recuperación Financiera y Administración de Activos
Dirección Administrativa, Sucursal Mayor


DIRECCIÓN
ADMINISTRATIVA

JUL 18 9 25 AM 2002

BANCO CENTRAL
DEL ECUADOR

Quito, DM, 5 de julio de 2002

Señor Ingeniero
Gabriel Rodríguez
Director Administrativo
Presente

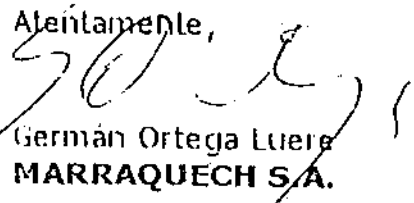
De nuestra consideración:

Para su conocimiento y fines respectivos, me permito informarle lo siguiente:

1. El área total del proyecto Inmobiliario – Vacacional Club Casablanca en la provincia de Esmeraldas es de 45 hectáreas.
2. El área destinada para el Club de Golf Casablanca es de 24 hectáreas.
3. El porcentaje de incidencia de los dos terrenos que serían de propiedad del Banco Central, es 21% sobre el total del desarrollo del Club Casablanca – Esmeraldas.
4. Consideramos de gran importancia la visita de los miembros del Directorio para así poder dar a conocer el total de las obras desarrolladas y su impacto social en el sector de Sarne – Tonchigüe y Atacames.

Para nuestra organización será una gran oportunidad poder atenderlos a los señores miembros del Directorio.

Atentamente,


Germán Ortega Luera
MARRAQUECH S.A.



INFORME GEOLOGICO GEOTECNICO REALIZADO EN EL COMPLEJO CASA BLANCA

CONTENIDO

- 1.- Antecedentes
- 2.- Objetivo
- 3.- Trabajo de Campo
- 4.- Conclusiones y recomendaciones

1.- ANTECEDENTES

El 9 y 10 de julio del 2002, a petición del ingeniero Gabriel Rodríguez Cassanella, Director Administrativo del Banco Central del Ecuador, sucursal mayor de Guayaquil, se solicitó al suscrito efectuar una visita técnica a los terrenos manejados por la unidad que El dirige, (lotes de: 17.270 m² y 75.000 m²), los mismos que son parte del complejo Casa Blanca.

La comisión se efectuó el día sábado 13 y domingo 14 de julio del presente año en compañía del ingeniero Jorge Sánchez Castro, líder de infraestructura física y mantenimiento y el Chofer funcionarios del Banco, como parte técnica el suscrito y el ingeniero Damián Alvar Escobar.

Ubicación.- Los terrenos del complejo Casa Blanca en los que están comprendidos los lotes de 12.270 m² y 75.000 m² se ubican en la provincia de Esmeraldas, cantón Atacames, sector Tonchigue.

2.- Objetivos

El objeto de la inspección técnica fue el de observar lo siguiente:

- 2.1. Si los terrenos comprendidos, están dentro del Bosque Protector, Parques Nacionales o Areas de Reservas.
- 2.2. Verificar si los terrenos se encuentran cubierto por falla geológica o zona de inestabilidad total o parcial, o existencia de deslizamientos.

3.- Trabajo de Campo

- 3.1. Metodología. La metodología utilizada para verificar las supuestas zonas de inestabilidad, fue la de observación directa en el campo aprovechando los afloramientos naturales, taludes de las carreteras y caminos realizados alrededor de los terrenos y las excavaciones de las edificaciones en construcción y ya construidas.
- 3.2. El terreno de 17.270 m², se encuentra emplazado en una hondonada en la que se observa una espesa vegetación, con pendiente que oscila entre 20° y 60°, geológicamente el sitio está constituido por arenisca de grano fino a medio de color amarillento claro verdoso y se lo puede clasificar como una roca blanda, superficialmente la arenisca se encuentra muy meteorizada y intemperizada, la capacidad portante de la roca se la puede determinar mayor a 4Kg/cm² y mayor a 10Kg/cm², estructuralmente no se observa ningún tipo de falla o deslizamiento, sin embargo se puede notar dos sistemas de diaclasas con la siguiente ubicación espacial: 332/90 -- 12/75 Sur-este y 28/75 Sur-este.

3.3. Terreno de 75.000 m², este terreno está ubicado en una zona encañonada con pendiente de 70° y zonas bajas que se asemeja a un valle. Geológicamente, está constituida por una alternancia de estratos de arenisca conglomerática, arenisca de grano fino a medio, los espesores varían de 30,40,50,60 cm y mayores de 2 metros de arenisca conglomerática, estos materiales se los puede considerar como una roca blanda muy meteorizada con una capacidad portante en el rango comprendido de 4Kg/cm² a 10Kg/cm². Estructuralmente no se observa falla geológica ni deacalamiento, sin embargo se nota la existencia de estratos en forma horizontal u subhorizontal.

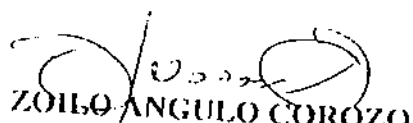
4.- Conclusiones y Recomendaciones

4.1. Conclusiones.

- ♦ Los terrenos se ubican en las coordenadas 620410 - 0094140, 620430 - 0094159 (17.270 m²); y, 620637-0094398 (75.000 m²) y según la según la red nacional de asuntos ambientales de la Dirección Nacional Minería a Julio del año 2002 las zonas más cercanas son las que se encuentran comprendidas dentro de las siguientes coordenadas: 608337-10087229, 602310-10082909, 603857-10076153, 608493-10084138; 621188-10082407, 620438-10081262, 621974-10079134. Son Areas Protegidas. Anexo croquis de zonas protegidas con las respectivas coordenadas.
- ♦ Los terrenos en los que se realizó el reconocimiento geológico geo-técnico no se observó presencia de fallas geológicas ni deslizamientos.
- ♦ Los terrenos están constituidos por arenisca de grano fino a medio así como también por arenisca conglomerática.
- ♦ Los terrenos se encuentran cubiertos por abundante vegetación.

4.2. Recomendaciones:

- ♦ Para definir de manera más exactas las características geológicas, geo-tecnicas y ambientales, es necesario efectuar un trabajo a detalle de los materiales que componen éstos terrenos en el que se realice el levantamiento topográfico como paso previo.


ZOILO ANGULO COROZO
Geólogo
Consultor Lic. 048

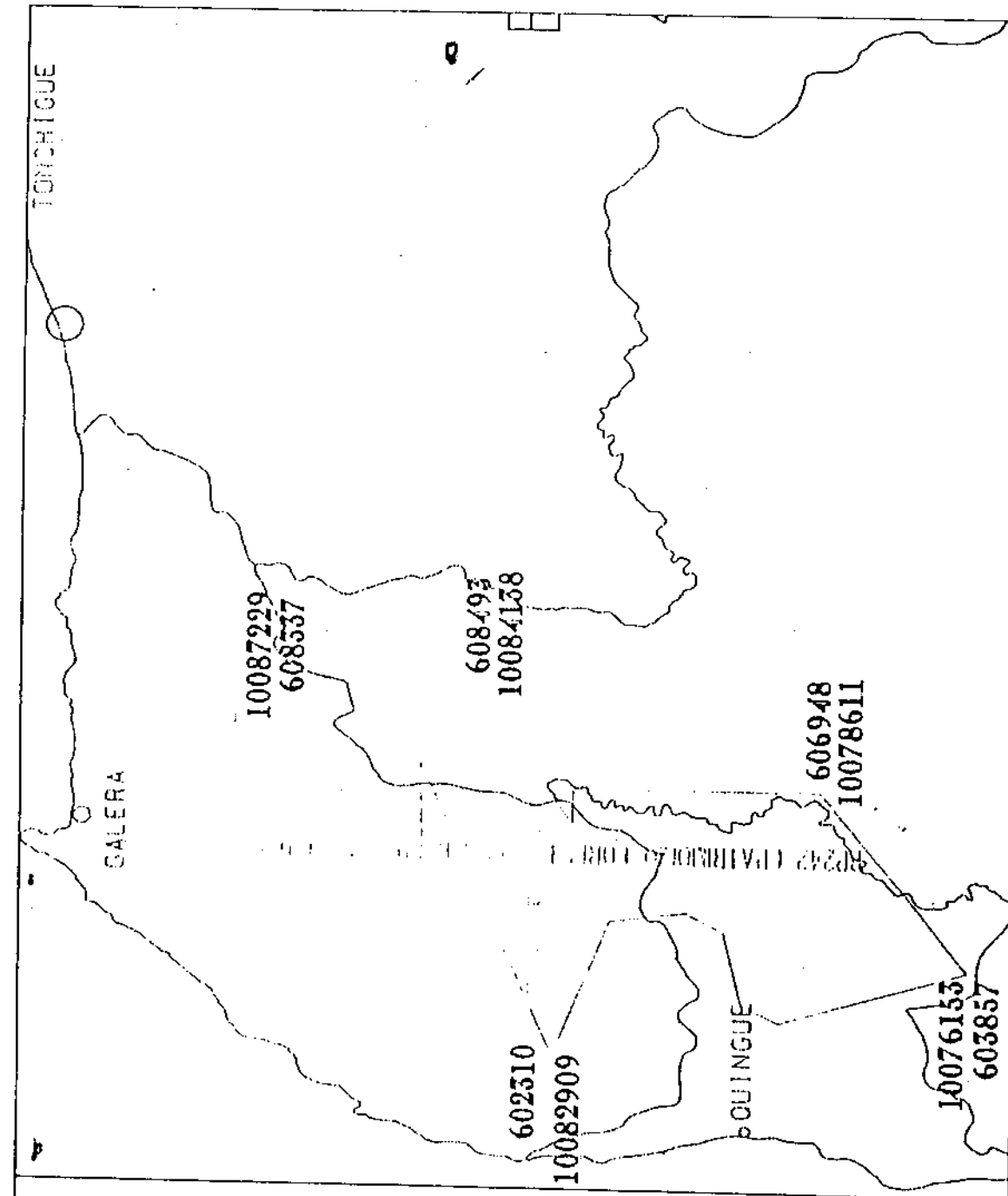
BPO12 (B.P. CABECE)
ATACAMES

621188
10082407

MARGEN DERECHA DEL ESTERO TORCHIGUA

620438
10081262

621974
10079134



C



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
Independencia técnica al servicio del País



Guayaquil, julio 16 del 2002
DAG-2195-2002

Doctor
Javier Gonzaga Tama
DIRECTOR DE RECUPERACIÓN FINANCIERA Y ADMINISTRACIÓN DE ACTIVOS (E)
Presente

Señor doctor:

En atención con lo solicitado por los señores Miembros del Directorio del Banco Central del Ecuador, en sesión de junio 26 del 2002, con respecto a los operativos efectuados sobre los terrenos propuestos para ser recibidos como dación en pago en el Complejo Turístico Habitacional denominado Club Casablanca, ubicado en el cantón Alacames, de la provincia de Esmeraldas, parroquia Tonchigue, sector Same, cumpla en informarle lo siguiente:

1. Se contrató al geólogo Zoilo Angulo Corozo, profesional graduado en Geología en la Universidad de Guayaquil, en el año de 1983, cuyo currículo bastante extenso se anexa, para que efectúe una inspección técnica, con la finalidad de determinar:
 - a) Si los terrenos comprendidos, están dentro del Bosque Protector, Parques Nacionales o Áreas de Reservas.
 - b) Verificar si los terrenos se encuentran cubiertos por falla geológica o zona de inestabilidad total o parcial o existencia de deslizamientos.

El día 13 y 14 de julio del 2002, en compañía del ingeniero Jorge Sánchez Castro, Responsable de Infraestructura Física y Mantenimiento y del ingeniero Damián Alcívar Escobar, el geólogo Angulo se trasladó al Complejo Club Casablanca y efectuó trabajos de campo con metodología descrita en su informe.

El 15 de julio del 2002, mediante oficio s/n presenta a esta Dirección los resultados de sus estudios y análisis.

En lo referente a conclusiones y recomendaciones, resume lo siguiente:

Que los terrenos de 17.270 y de 75.000 metros cuadrados, se encuentran en coordenadas que no son áreas protegidas, de acuerdo a la red Nacional de Asuntos Ambientales de la Dirección Nacional de Minería a julio del 2002, e inclusive detalla las coordenadas de los terrenos y de las zonas más cercanas que se consideran áreas protegidas, para lo cual anexa croquis de estas zonas con las respectivas coordenadas.

Además, indica que en los terrenos que se realizó el reconocimiento geológico geo-técnico; no se observó presencia de fallas geológicas ni deslizamientos y los mismos están constituidos por arenisca de grano fino a medio, así como también por arenisca conglomerática y se encuentran cubiertos por abundante vegetación, anexa fotografías de las áreas a las que efectuaron el análisis y estudio.



BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

Independencia técnica al servicio del País



Página dos

Oficio DAG-2185-2002 de julio 16 del 2002 / Dr. Javier Gonzaga Tamo, Director de Recuperación Financiera y Administración de Activos

2. Con respecto a la cantidad de los terrenos del Club Casablanca y su relación con los que han sido propuestos en dación en pago al Banco Central del Ecuador, en comunicación de julio 5 del 2002, el señor Germán Ortega Luere, Presidente del Club Casablanca, informa:

2.1 Que el área total del proyecto inmobiliario Vacacional Club Casablanca, en la provincia de Esmeraldas, es de 45 hectáreas.

2.2 El área destinada para el Club de Golf Casablanca, es de 24 hectáreas.

2.3 El porcentaje de incidencia de los dos terrenos que serían entregados como dación en pago al Banco Central del Ecuador, es del 21% sobre el total del desarrollo del Club Casablanca en Esmeraldas.

El Club Casablanca no vende terrenos urbanizados sino construcciones, es decir en ningún caso solo el terreno, en un área que se considera urbanizada, lo que si vende es macrolotes en los que se pueden desarrollar proyectos inmobiliarios y que tienen acceso a todos los beneficios que posee el club, tales como su propia red de agua potable y energía eléctrica, entre otros.

3. En lo relativo a certificados que indiquen el valor de mercado de los terrenos que se encuentran dentro del Club Casablanca o aledaños a él, se adjuntan dos, el uno correspondiente al ingeniero Jaime Sauer P., Director Ejecutivo del Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de la Vivienda, quien indica que al mes de julio del 2002, el costo por metro cuadrado de terreno dentro del Club Casablanca, asciende a USD \$120.00, considerando que en este precio se incluye el derecho de agua, por contar el Club con una cisterna propia con un contenido de un millón de litros.

También se adjunta un certificado del señor ingeniero Pablo Salazar Borja, Titular de PASB (Mandato, Asesoramiento y Avalúos Inmobiliarios), que determina un valor similar de USD \$120.00, el metro cuadrado.

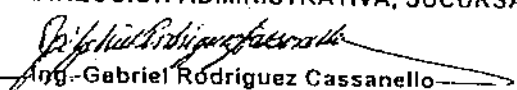
Cabe indicar además que el valor del metro cuadrado de terreno, inicialmente se valoró para el lote de 17.270 m² en USD \$120.00 cada metro cuadrado y posteriormente al de 75.000 metros cuadrados, se le otorgó un valor unitario de USD \$110.00 cada m², es decir, la valoración ha sido de más a menos, pero el orden de presentación ante lo señores miembros del Directorio de estos requerimientos de dación en pago, ha sido inverso a la de la realización de los avalúos.

Considero que de esta manera se da cumplimiento con lo solicitado por los señores Miembros del Directorio del Banco Central del Ecuador.

Particular que comunico a usted, para los fines consiguientes.

Cordialmente,

DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA, SUCURSAL MAYOR


Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello
DIRECTOR

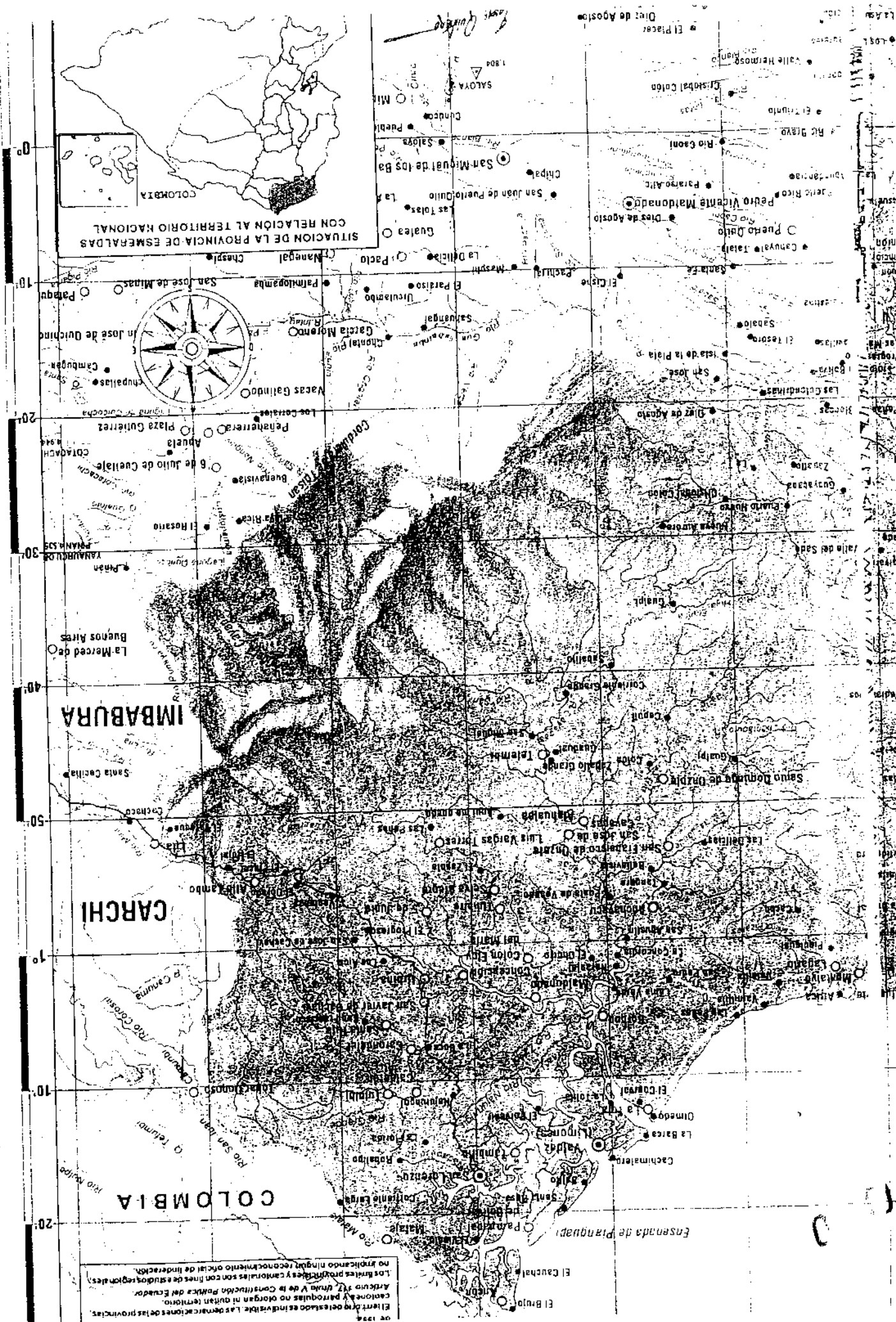
Copia a: Dr. Tomás Piñas Albán, Gerente Sucursal Mayor

El territorio del estado es indivisible. Las demarcaciones de las provincias, cantones y parroquias no otorgan ni quitan territorio.

Artículo 113. Título V de la Constitución Política del Ecuador.

Los límites provinciales y cantonales son con fines de estudio regional; no implicando ningún reconocimiento oficial de linderación.





Esmeraldas



edec

TÉCNICA
C.A.

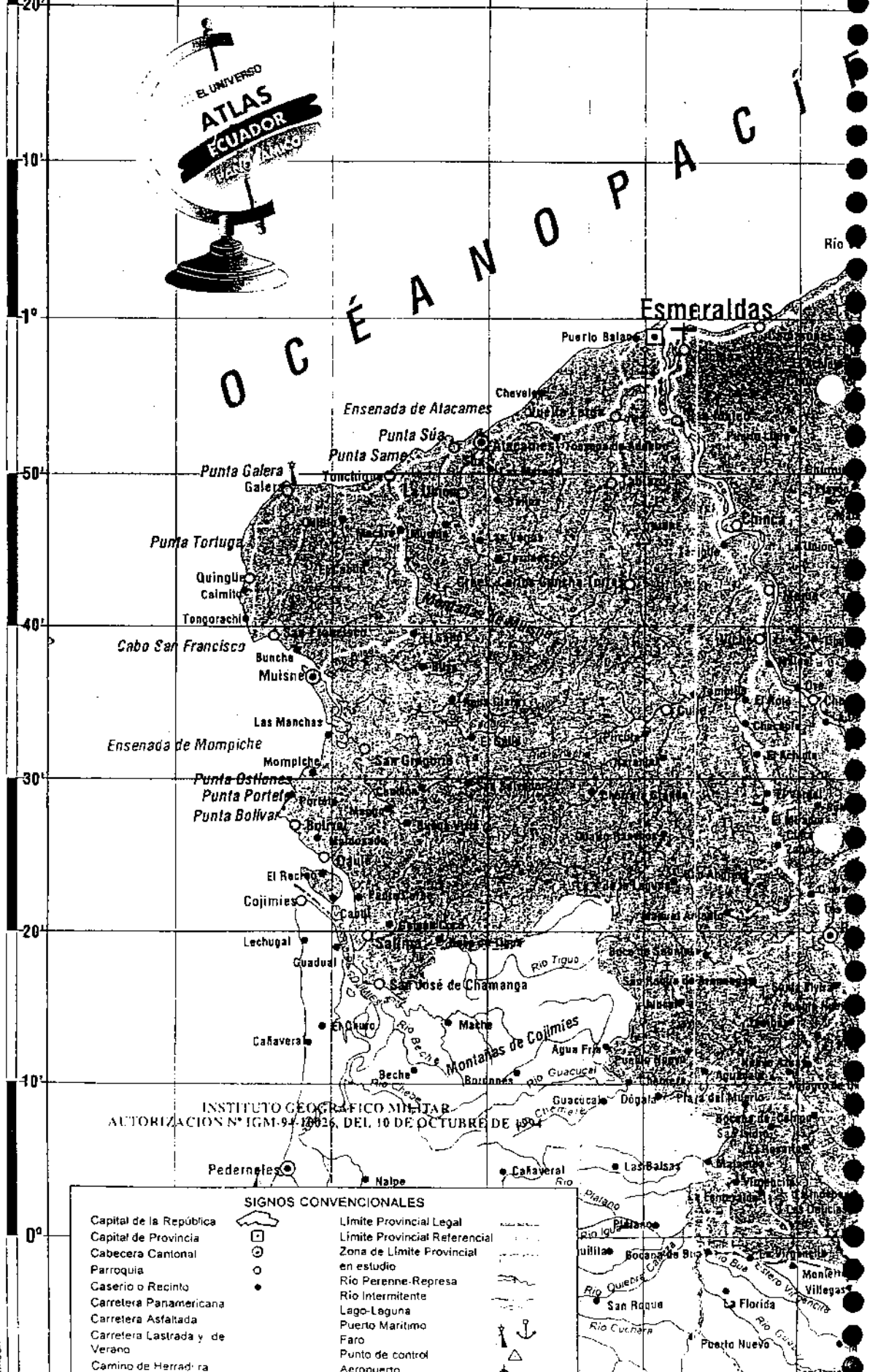
al
CIAL

S
das

is,
es,

MO

ANEXO C.A. LINE
ECUADOR



INSTITUTO GEOGRÁFICO MILITAR
AUTORIZACIÓN N° IGM-94-12026, DEL 10 DE OCTUBRE DE 1994

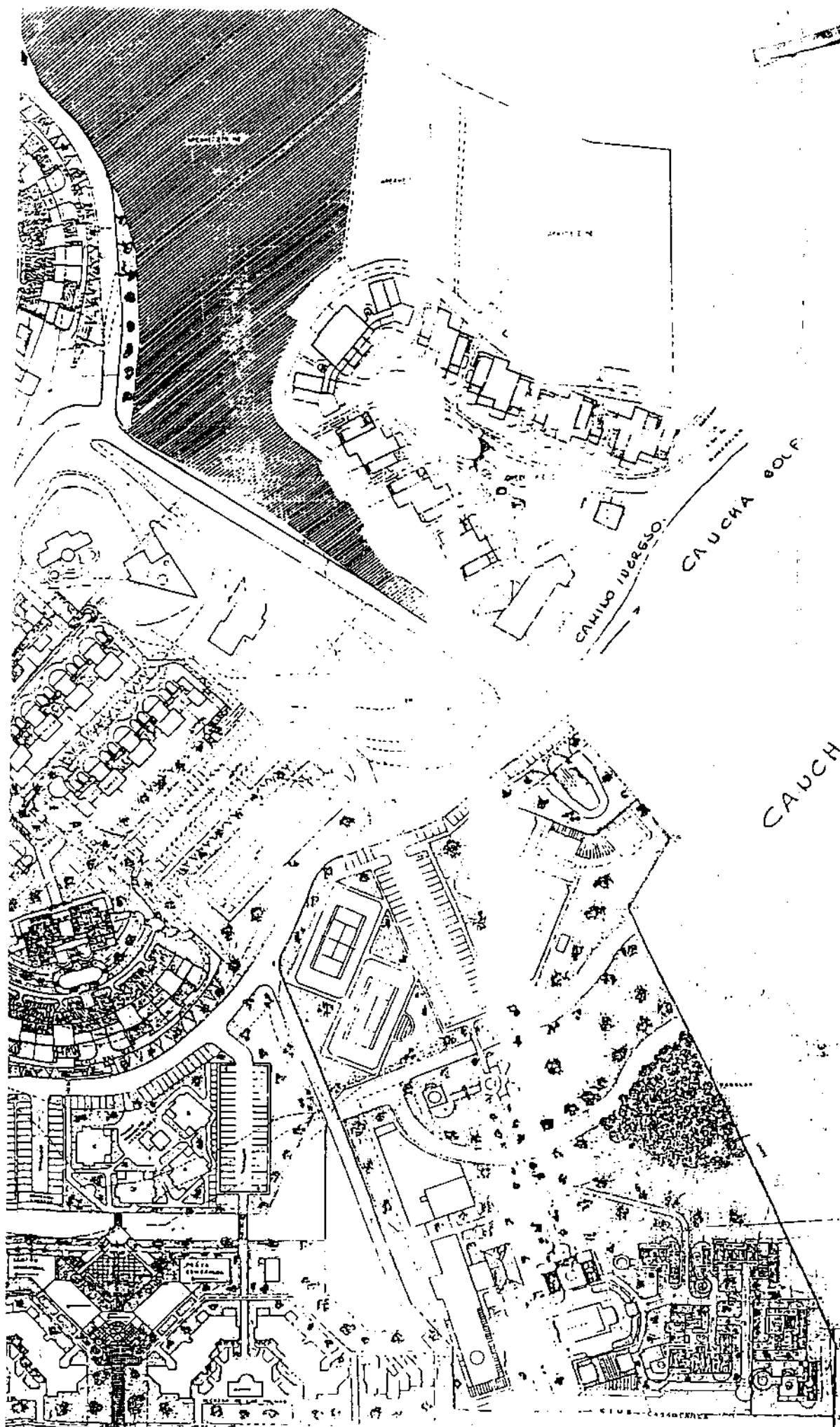
SIGNOS CONVENCIONALES

- Capital de la República
- Capital de Provincia
- Cabecera Cantonal
- Parroquia
- Caserío o Recinto
- Carretera Panamericana
- Carretera Asfaltada
- Carretera Lastrada y de Verano
- Camino de Herradura



- Límite Provincial Legal
- Límite Provincial Referencial
- Zona de Límite Provincial en estudio
- Río Perenne-Represa
- Río Intermitente
- Lago-Laguna
- Puerto Marítimo
- Faro
- Punto de control
- Aeropuerto

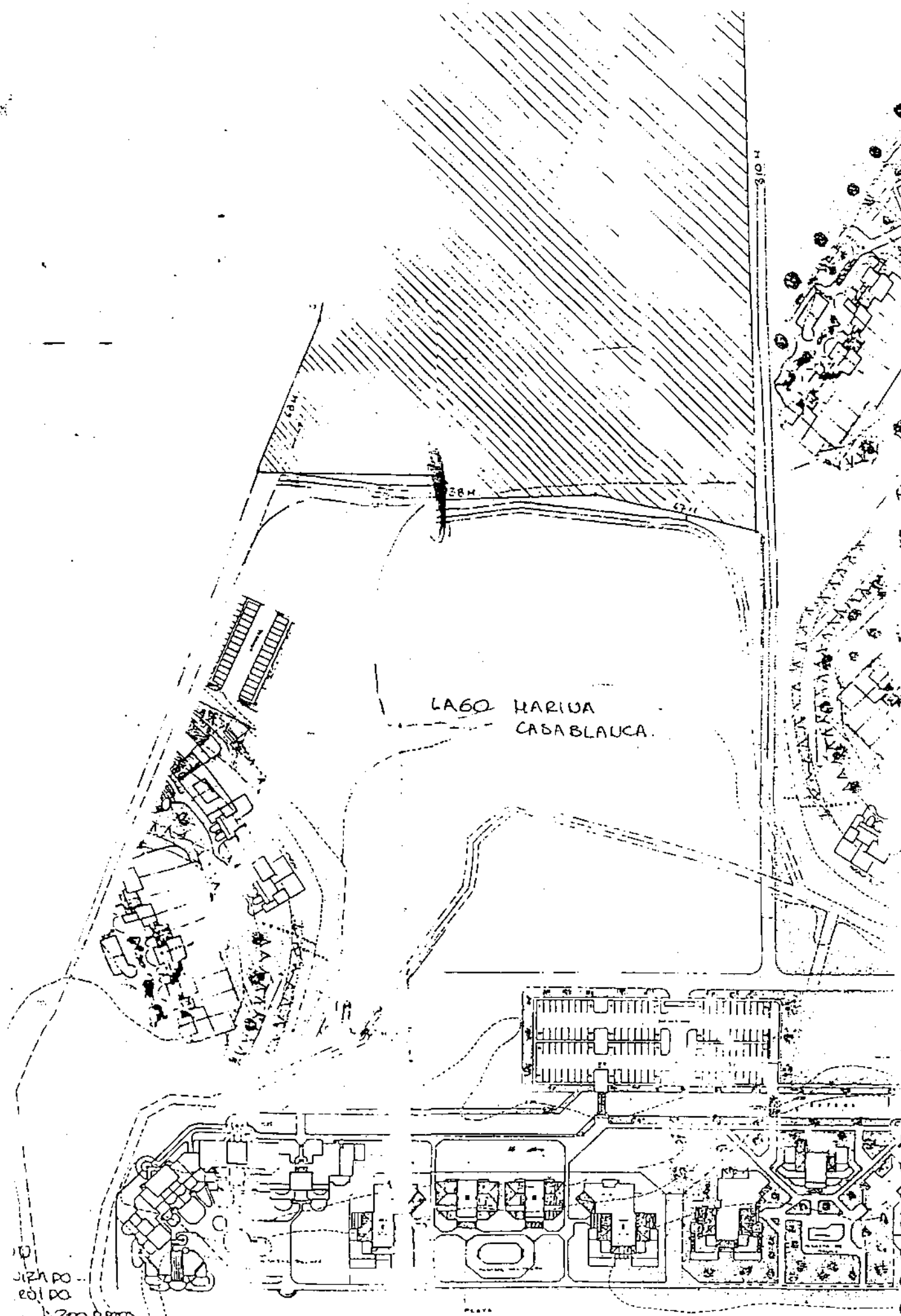




CAUCHA DE
GOLF

VIHARIN
CONSTRUIDA
100 D

Plan General Club Camboya



LAGO MARIVA
CASABLANCA

3104

311

312

2000 p.p.m.

PLAYA

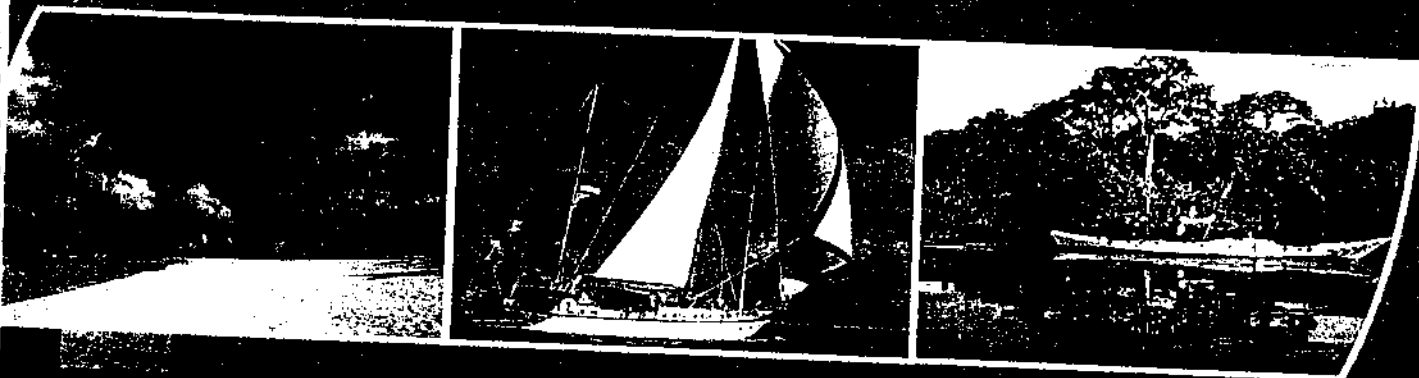
ECUADOR ADVENTURE



ECUADOR[®]
ADVENTURE
south-america

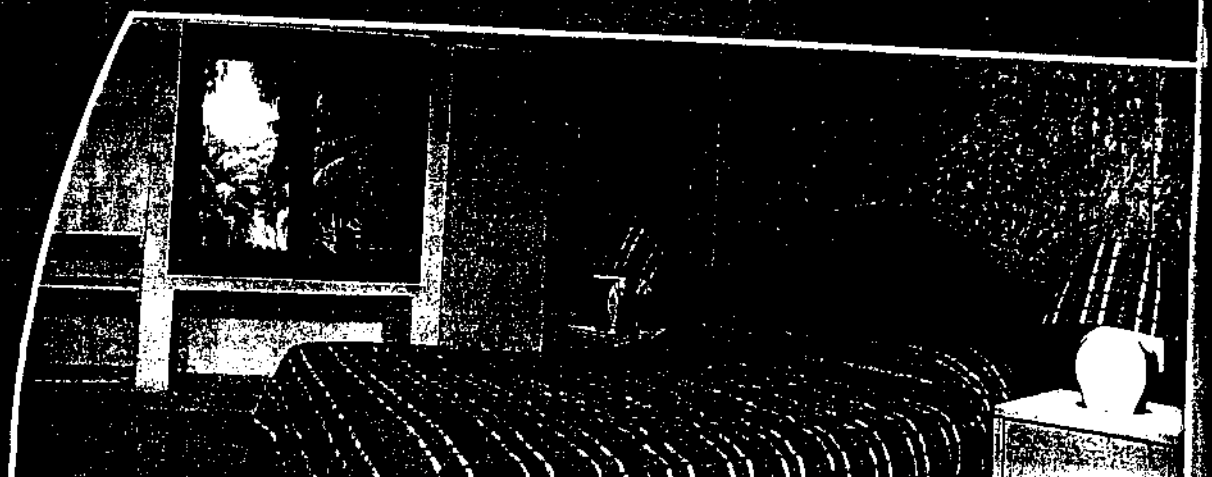
MOUNTAIN BIKING

The amazing geographic diversity in Ecuador makes it a great mountain biking destination. The country is criss-crossed with dirt and cobblestone back roads that date back from the colonial and even Inca periods. Our tours are designed to take you through areas of great natural beauty while remaining flexible enough to allow you to ride as much or as little as you want. A support vehicle accompanies the group allowing you to cycle or travel by coach. Our mountain bikes are front suspended with 21-speed trek or KHS frames. For your safety and comfort, helmets and gloves are always provided.



CASABLANCA BEACH HOTEL AND GOLF CLUB

Situated in the beautiful beaches of Same and surrounded by palm trees and tropical gardens, you will find the Casablanca Beach Hotel & Golf Club that offers an exclusive atmosphere accompanied by impressive Mediterranean architecture in natural seaside environment.



SIMBOLOGIA LEGEND

Observación de Ballenas
Whale Watching
Paseo en Velero
Sailing
Paseo a Caballo
Horseback Riding
Kayak de Mar
Sea Kayaking

Observación de Aves
Bird Watching
Canchales de Agua Blanca
White Water Rafting
Ciclismo de Montaña
Mountain Biking
Orquideario
Orchid Farm

Reserva Ecológica
Ecological Reserve

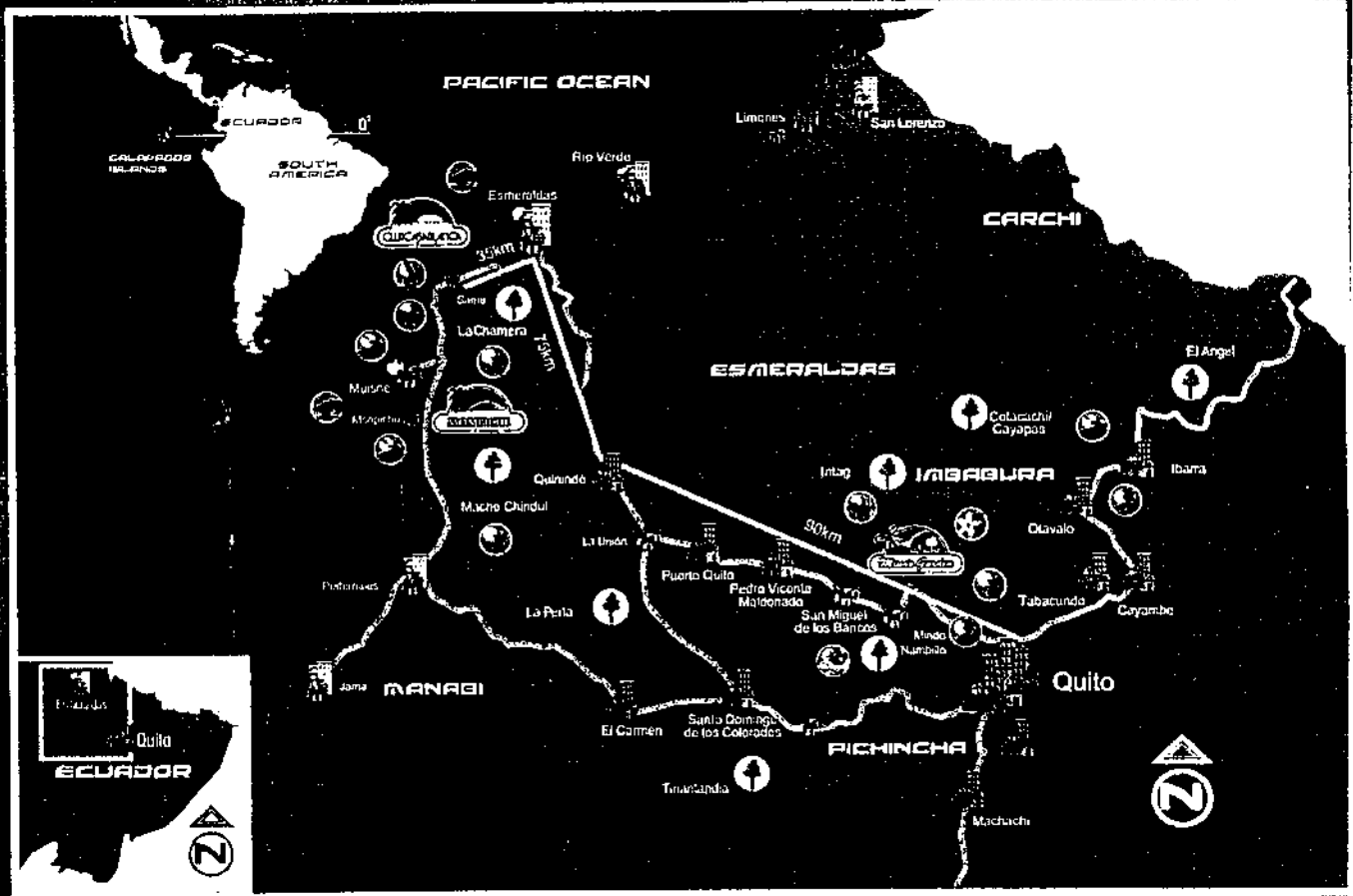
Kilómetros
Distance
Carretera Asfaltada
Paved Highway

Capital
Capital City

Ciudad
City

Pueblo
Town

Sierra
Highlands
Costa
Coast



ECUADOR
ADVENTURE
south-america

Av. Republica de El Salvador N35-82 - Edif. Twin Towers - P.B.
Telfs.: (593-2)252488/89/90 - Fax: (593-2)253452
E-mail: info@ccasablanca.com / info@ecuador-adventure.com
Quito - Ecuador

www.ccasablanca.com / www.ecuador-adventure.com

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS Y SEGUROS

RESOLUCION No SBS-DN-2004-057

SONIA SORIA SAMANIEGO
DIRECTORA DE NORMATIVIDAD

CONSIDERANDO:

Que según lo dispuesto en el artículo 3, de la sección I "Definiciones, requisitos, incompatibilidades y registro", del capítulo II "Normas para la calificación y registro de peritos evaluadores", del subtítulo IV "De las garantías adecuadas", del título VII "De los activos y límites de crédito", de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, corresponde a la Superintendencia de Bancos y Seguros calificar la idoneidad y experiencia del perito evaluador;

Que mediante resolución No. SBS-DN-2002-0462 de 20 de junio del 2002, el ingeniero agrónomo FERNANDO VICENTE JIMENEZ CARBO fue calificado para que pueda desempeñarse como perito evaluador en las instituciones financieras y el Banco Central del Ecuador, que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros;

Que es necesario reformar dicha resolución, con la finalidad de establecer sectores específicos para los cuales los peritos se encuentran calificados, atendiendo a su especialización en la materia en la que deberá informar; y,

En ejercicio de las facultades conferidas en la letra a) del artículo 17, de la resolución ADM-2003-6493 de 2 de septiembre del 2003,

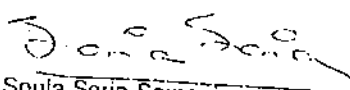
RESUELVE:

ARTICULO 1.- Sustituir el artículo 1 de la resolución No SBS-DN-2002-0462 de 20 junio del 2002, por el siguiente:

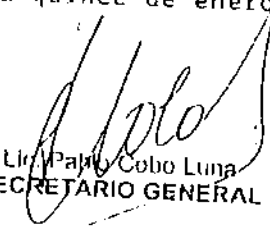
"ARTICULO 1.- Calificar al ingeniero agrónomo FERNANDO VICENTE JIMENEZ CARBO, portador de la cédula de ciudadanía No. 090056792-6 para que pueda desempeñarse como perito evaluador de productos agrícolas en las instituciones financieras y el Banco Central del Ecuador, que se encuentran bajo el control de la Superintendencia de Bancos y Seguros.

ARTICULO 2.- Disponer que se comunique del particular a la Superintendencia de Compañías.

COMUNIQUESE Y PUBLIQUESE EN EL REGISTRO OFICIAL.- Dada en la Superintendencia de Bancos y Seguros, en Quito, Distrito Metropolitano, el quince de enero del dos mil cuatro.


Sonia Soria Samaniego
DIRECTORA DE NORMATIVIDAD

LO CERTIFICO.- Quito, Distrito Metropolitano, el quince de enero del dos mil cuatro.


Lina Pardo Cobo Luna
SECRETARIO GENERAL

REPUBLICA DEL ECUADOR
SUPERINTENDENCIA DE BANCOS
Y SEGUROS

OFICIO No DN-2004-0281

Quito, 17 de febrero del 2004

Señor ingeniero
Fernando Jiménez Carbo
Argüelles No. 700 y Oriente
Teléfono: (04)2448-770
Guayaquil

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8, de la sección I "Definiciones, requisitos, incompatibilidades y registro", del capítulo II "Normas para la calificación y registro de peritos evaluadores", del subtítulo IV "De las garantías adecuadas", del título VII "De los activos y de los límites de crédito" de la Codificación de Resoluciones de la Superintendencia de Bancos y Seguros y de la Junta Bancaria, usted ha cumplido con los requisitos establecidos para la actualización anual dispuesta en la antes referida norma, por lo que se encuentra facultado para prestar sus servicios por el año 2004.

Es procedente señalar que el cumplimiento del requisito de actualización anual dispuesta en la normatividad vigente, no le exonera de la responsabilidad por sus actuaciones y por los informes presentados en la entidad en la que ha prestado sus servicios como perito evaluador.

Atentamente,
DIOS, PATRIA Y LIBERTAD



Sonia Soria Samaniego
DIRECTORA DE NORMATIVIDAD



BANCOS COMPACTADOS S. A.
EN SANEAMIENTO

Guayaquil, 15 de Abril de 2.004

CCG-CC-440-04

Señor
ING. FERNANDO JIMENEZ CARBO
Ciudad. -

De nuestras consideraciones:

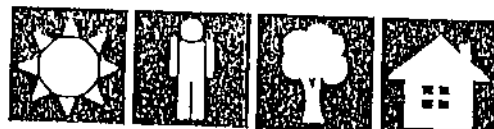
Solicitamos se proceda al avalúo de los bienes que forman parte del Fideicomiso MARRAQUECH I y MARRAQUECH II, los mismos que se encuentran referidos en el informe jurídico AJ-PJ-BCC 386 2004, de fecha Abril 15 de 2.004, suscrito por la Abog. Elker Mendoza, Directora Nacional Jurídica BCC.

Favor contactarse con el Sr. Rigoberto Chacón, al teléfono (09-4-416111) con el fin de coordinar el avalúo en mención.

Atentamente,

ECON. ARTURO BEDOYA ARGUDO
COORDINADOR GENERAL DE RECUPERACIONES
BANCOS COMPACTADOS DE LA REGION COSTA.

cc. Abog. Rodrigo Cañarte. Administrador Temporal
file



COMPROMISO
Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de la Vivienda

Quito, 9 de julio del 2002

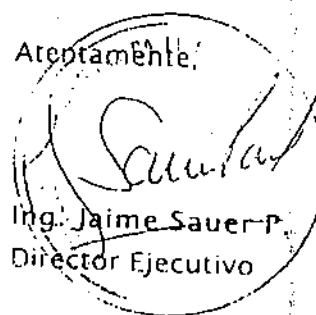
Ingeniero
Gabriel Rodríguez
Director Administrativo
Banco Central del Ecuador
Guayaquil.-

De mi consideración,

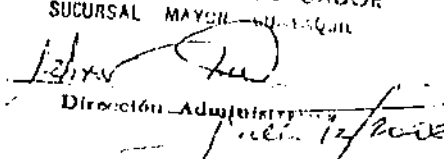
El objeto de la presente es para certificarle que el costo por metro cuadrado de terreno dentro del CLUB CASABLANCA, asciende a USD 120,00 (al mes de julio del 2002); considerando que en este precio se incluye el derecho al agua, por contar el club con una cisterna propia con un contenido de un millón de litros, y también acceso al uso de las instalaciones.

Particular que pongo en su conocimiento para los fines consiguientes.

Atentamente,


Ing. Jaime Sauer-P.
Director Ejecutivo

BANCO CENTRAL DEL ECUADOR
SUCURSAL MAYAGUAY-GUAYAQUIL


Dirección Administrativa
Julien 12/2002

Guayaquil, abril 19 del 2004

**Ampliación y Rectificación de Informe de Inspección y Avalúo
de los inmuebles de Propiedad de los
Fideicomisos Marrakech I y Marrakech II.**

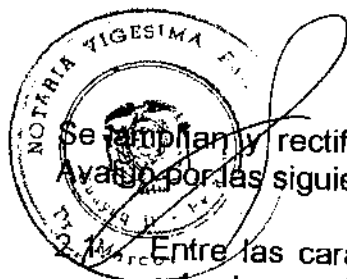
De mis consideraciones:

La presenta ampliación la hago a un informe de Inspección y Avalúo realizado por mi con fecha diciembre 18 del 2003 sobre dos lotes de terreno sin construcción ubicados en el Cantón Atacames, Parroquia Tonchigue, Provincia de Esmeraldas.

1. ANTECEDENTES

- | | |
|---|---|
| 1.1. Informe que se amplía | De fecha diciembre 18 del 2003 |
| 1.2. Avalúo asignado originalmente a los lotes de terreno | \$ 32.00 cada metro cuadrado. |
| 1.3. Motivo de la Ampliación y Rectificación | Desconocimiento de todos los elementos existentes para un avalúo totalmente ajustado a la realidad. |

2. RECTIFICACION Y AMPLIACION

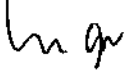


Se amplían y rectifican los numerales seis y siete del Informe de Inspección y Avalúo por las siguientes consideraciones:

Entre las características del Sector, no se tuvo en cuenta que los lotes, a más de ser aledaños al Complejo Club Casa Blanca iban a tener derecho a utilizar las instalaciones y servicios del mismo. De lo anterior recién he tenido conocimiento al recibir una copia de la comunicación de fecha julio ocho del año dos mil dos que enviara el aportante de los bienes ratificando la existencia de estos derechos.

- 2.2. Lo anterior cambia completamente los criterios para avaluar los inmuebles ya que estos pasan de ser simples terrenos a convertirse en lotes incorporados a una Urbanización de alta plusvalía. En razón de ello, los únicos inmuebles que pueden servir como referencia para establecer el avalúo de dichos lotes, son los que se encuentran en el Complejo Club Casa Blanca ya que el precio de los terrenos aportados será el mismo que tienen los que serán en similar ubicación a ellos.

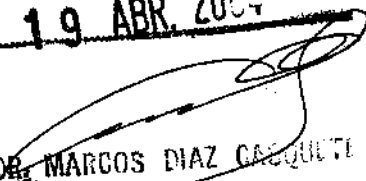
Atentamente


Mario Polit Mercado
Arquitecto

DR. MARCOS DIAZ CASQUETE, Notario Vigésimo
Primero del Cantón Guayaquil, de conformidad con el
numeral 5 del Artículo 18 de la Ley Notarial, reformada
por el Decreto Supremo Número 1285, de Marzo 31 de
1978, DRY 12 q e 1 f, precedente, en 2
fojas es exacta al documento que se me exhibe.



Guayaquil, de 19 ABR. 2007


DR. MARCOS DIAZ CASQUETE
Notario Vigésimo Primero
Cantón Guayaquil

Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.

Avalúos, proyectos
Asistencia Técnica

**INFORME DE INSPECCIÓN Y AVALÚO DE DOS
LOTES DE TERRENOS, UBICADOS EN EL
COMPLEJO TURÍSTICO - HABITACIONAL,
CASA BLANCA.
PROPIETARIO
COMPAÑÍA MARRAQUESH S. A.**

UBICACIÓN
RECINTO : SAME
PARROQUIA: TONCHIGUE
CANTÓN : ATACAMES
PROVINCIA : DE ESMERALDAS

RECIBIDO
05.11.04
11.38
COMPACTACION ACTIVO FOLIO



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.

Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

Guayaquil, Abril 2 de 2004
Oficio FCP- BCC - 01 - 04

SEÑORA.
VIRGINIA CABRERA AVILÉS.
GERENTE DE ACTIVOS.
BANCOS COMPACTADOS DE LA COSTA EN SANEAMIENTO.
CIUDAD.

Referencia:
Solicitud de avalúo: De las propiedades que se encuentran dentro de
los fideicomisos MARRAQUESH I y II.
Fecha de la solicitud: 30 de Marzo DE 20004.
Finalidad del Avalúo: Comercial.

De mis consideraciones:

Por medio del presente, me es grato hacerle entrega del informe de la referencia (original y una copia)

Sin otro particular me suscribo de Ud.

Atentamente


Ing. FAUSTO CAPUTI PALMA
Perito Avaluador .
(Superintendencia de Bancos)
Reg. PA -2002 - 152

c/c: Archivo



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.



Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

AVALÚO DE DOS LOTES DE TERRENOS, UBICADOS EN EL COMPLEJO TURÍSTICO HABITACIONAL, CASA BLANCA.

1. MEMORIA DESCRIPTIVA.

- 1.1. PROPIETARIO : COMPAÑÍA MARRAQUESH S.A.
- 1.2. LOCALIZACION : DIRECCIÓN : CLUB CASA BLANCA
RECINTO : SAME.
PARROQUIA : TONCHIGUE
CANTÓN : ATACAMES
PROVINCIA : ESMERALDAS.
- 1.3. TIPO DE INMUEBLE : DOS TERRENOS IRREGULARES
(Con vegetación propia de la zona)
- 1.4. TIPO DE AVALÚO : COMERCIAL.
- 1.5. FECHA DEL INFORME : ABRIL 2 de 2004.
- 1.6. FECHA DE LA INSPECCION: MARZO 30 de 2.004.

2.- VECINDARIO: Los dos lotes de terreno, objeto de este avalúo forman parte del Complejo turístico habitacional denominado, Club CASA BLANCA, (Este Club está a 15.5 Km. kilómetros de Atacames en el sitio Same, y esta considerado un complejo turístico de primer orden)

- CARACTERÍSTICAS DEL ENTORNO:

a).- Los terrenos están ubicados dentro de el Complejo turístico habitacional CASA BLANCA., este Complejo se caracteriza por tener edificaciones de tipo medio alto y alto.



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.



Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

Y se encuentran en las coordenadas que no son áreas protegidas, de acuerdo a la Red Nacional de Asuntos Ambientales. De la Dirección Nacional de Minería.

b).- Estos terrenos, constituyen dos macrolotes en los que se pueden desarrollar proyectos inmobiliarios y que tienen coparticipación de las áreas comunales, así como a todos los beneficios que posee el Club. CASA BLANCA.

- Tales como su propia red de agua potable (Cuenta con tres pozos profundos)
- Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación.
- Generadores eléctricos de emergencia instalados en el club Casa Blanca.
- Red telefónica de la zona.
- Canchas de tenis, playa privada, centros comerciales, áreas sociales, piscinas etc.

c).- Además del complejo turístico CASA BLANCA, toda el área cercana esta constituida por complejos turísticos y urbanizaciones, las mismas que cuentan con todos los servicios urbanísticos, como son agua potable, energía eléctrica, teléfonos, Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación, etc., y además esta a orillas del Océano Pacífico.

- Entre estos Complejos tenemos:

-Altos del Mar, Alambra, Alameda, Manila, Alcalá 1, 2 y 3., Alcalá del río, Alcalá del mar, Alcalá del Sol, Palmar, Orión del río, Vía Marina, Castejón del Golf 1, 2 y 3. Plaza Esmeralda. Constituyendo entre todos un magnifico y lujoso entorno. Todas las edificaciones son de primera calidad. Estos Complejos tienen su respectivo club, canchas de tenis y campos de Golf, playa privada, Centros comerciales, áreas sociales, piscinas etc. (ver información fotográfica)

3.- TIPO DE SUELO: Arenisca de grano fino a medio y arenisca conglomerática, sin fallas geológicas ni deslizamientos, cubiertos con vegetación propia de la zona.

4.- CLIMA : Tropical.

5. VIAS DE ACCESO: Desde Atacames, 15 Km. y se llega por vía pavimentada de primer orden.

6. TRANSPORTE : Líneas de transporte público abundante por la carretera principal.

7. SERVICIOS CON QUE CUENTA:

En la actualidad en los terrenos no hay instalados servicios de agua potable, ni energía eléctrica. Sin embargo como ya se manifestó estos terrenos, tienen



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.



Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

acceso a todos los beneficios de las áreas comunales que posee el Club. CASA BLANCA. (Dentro del cual están ubicados)

- Tales como su propia red de agua potable (Cuenta con tres pozos profundos)
- Sistema de evacuación subterránea con lagunas de oxidación.
- Generadores eléctricos de emergencia instalados en el club Casa Blanca.
- Red telefónica de la zona.
- Canchas de tenis, playa privada, centros comerciales, áreas sociales, piscinas etc.

8. DRENAJES. La infraestructura que el Complejo ha construido, evita que esta zona se inunde.

9. EXPLOTACION ECONOMICA ACTUAL.

Los terrenos en si, no tienen ninguna explotación económica. Pero como se infiere por su localización y por sus características, constituyen dos macrolotes en los que se pueden desarrollar proyectos inmobiliarios similares a los que ya se han desarrollado en el Complejo turístico y habitacional Club CASA BLANCA.

10. EXPLOTACION ECONOMICA DE LA ZONA.

Indudablemente es una zona turística, constituida por complejos turísticos y urbanizaciones, con proyectos inmobiliarios ya desarrollados, las mismas que cuentan con todos los servicios urbanísticos.

11. INSTALACIONES. En los dos lotes, actualmente ninguna.

12. GENERALIDADES.

12.1. ESCRITURAS :FIDEICOMISO MERCANTIL DE ADMINISTRACIÓN QUE OTORGA LA COMPAÑÍA MARRAQUESH S.A. COMO LA CONSTITUYENTE, LA COMPAÑÍA ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS FODEVA S. A. FODEVASA COMO LA FIDUCIARIA. Otorgada ante la Ab. YENNY OYAGUE BELTRÁN, Notaria Sexta del Cantón guayaquil, el día 19 de Marzo de 2002.

12. 2. LIMITACIONES QUE AFECTAN LA PROPIEDAD.
EN LA ACTUALIDAD, NO PRESENTA LIMITACIONES QUE AFECTEN SU VALORACIÓN, NI MUCHO MENOS SU INTEGRIDAD, COMO YA SE EXPUSO, LA ZONA TIENE TODOS LOS SERVICIOS



Fausto Caputi Palma
Ing. Agrónomo E.A.P.



Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

**URBANÍSTICOS PRINCIPALES. Y ES DE GRAN
DESARROLLO, EN ESTOS ÚLTIMOS AÑOS, QUE LA
ESTÁN CONVIRTIENDO INDUDABLEMENTE EN
UN GRAN CENTRO TURÍSTICO INTERNACIONAL
EN EL ECUADOR.**

13. LINDEROS.

13.1.- LOTE No.1.

Partiendo del Hito A, ubicado en el extremo Sur del terreno en sentido Oeste - Este y siguiendo el camino, con 70 m.; hasta el Hito A. En el mismo sentido siguiendo el borde del camino hasta el Hito B, - ubicado en la cota + 2032 con 50 m. girando 110° y en sentido Nor - Oeste Sur - Este, con 31,20 m., hasta el Hito C. En el mismo sentido con 30 m. hasta empatar con el Hito D, situado en la cota +1.470, girando 190° en el mismo sentido hasta empatar con el hito E, con 20 m. En sentido Oeste - Este con 48 m. hasta empatar con el Hito G, situado en la cota +20.43 girando 165° en el mismo sentido con 34 m., hasta el Hito H. girando 154° , en sentido Nor - Oeste Sur - Este, con 42 m. hasta empatar con el Hito H. Siguiendo el radio de circunferencia de 10 m., y pasando por el Hito I, hasta el Hito I', en sentido Este - Oeste con 130 m, pasando por el Hito J, K. Hasta el Hito L., girando 110° en sentido Sur - Este Nor - Oeste con 79 m. hasta empatar con el Hito M., siguiendo el borde del camino del Conjunto Green Nueve pasando por los Hitos N, O, P, Q, R, S, T, U, V, hasta el Hito W. Girando 75° en sentido Sur - Norte, con 6 m. hasta empatar con el Hito A o punto de partida de la presente descripción. (Los ángulos descritos son interiores al polígono irregular) **INMUEBLE QUE DA UNA SUPERFICIE TOTAL DE DIECISIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA METROS CUADRADOS. (17.270 m²)**

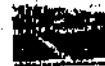
13.2.- LOTE No.2.

POR EL NORTE: Con Casa Blanca, con 205.00 m.;
POR EL SUR : Con propiedad de Enrique Pacheco con 207.00 m.;
POR EL ESTE : Con propiedad de Enrique Pacheco con 404.00 m., y,
POR EL OESTE : Con Casa Blanca con 385 m.;

Y cuya área o superficie es de SETENTA Y CINCO MIL METROS CUADRADOS. (75.000.00 m²)



Fausto Caputi Palma
Ingeniero Civil



Avalúos, Proyectos
e Ingeniería Técnica

14. OFERTA Y DEMANDA DE ESTÉ TIPO DE INMUEBLE EN LA ZONA.

Después de haber realizado sondeos de precios en el sector y consultar el precio de venta de lotes similares, se llegó a la conclusión que los lotes objeto de este Avalúo tienen un precio que oscila entre \$120.00 a 140.00 c/m². (Este valor es para el área urbanizable dentro del terreno global del Club y tiene como derechos a las áreas comunes como son las vías de acceso vehicular, accesos peatonales a la playa y al uso de instalaciones particulares como canchas de tenis y golf, etc. Así mismo todo terreno tiene derecho al uso del sistema de agua potable y energía eléctrica que sirve para las instalaciones y viviendas que se ubican dentro de la urbanización). En mi opinión este Complejo supera con holgura a otros Complejos turísticos ubicados en la Costa ecuatoriana, y sin lugar a dudas los terrenos aquí, tienen mucha demanda entre los inversionistas y familias de nivel Medio - Alto y Alto, sobre todo de la Sierra.

15. CUADRO DE AREAS TOMADAS DE:

LOTES No. 1 y No. 2.

16. AVALÚO DE MERCADO.

CONCEPTO	m ²	VALOR m ² , USD \$	VALOR TOTAL USD \$
Terreno:			
Lote No. 1	17.270.00	115.00	1'986.050.00
TOTAL	17.270.00		1'986.050.00

Valor Comercial del Lote No.1 = UN MILLON NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CINCUENTA DÓLARES (\$ 1.986.050.00)

CONCEPTO	m ²	VALOR m ² , USD \$	VALOR TOTAL USD \$
Terreno:			
Lote No. 2	75.000.00	110.00	8'250.000.00
TOTAL	75.000.00		8'250.000.00

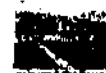
Valor Comercial del Lote No.2 = OCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES (\$ 8'250.000.00)

16. FOTOS ANEXAS.

17. CROQUIS DE UBICACIÓN EXACTA. ADJUNTOS.



Fausto Caputi Palma
Perito Avaluador E.A.P.



Avalúos, Proyectos
Asistencia Técnica

Atentamente,

Ing. FAUSTO CAPUTI PALMA
Perito Avaluador .
(Superintendencia de Bancos)
Reg. PA -2002 -- 152

Anexo 4

Fecha recepción: 30/04/04

Hora: 12:50

Firma: [Firma]

RECIBIDO

[Firma]

12:50 hr

Sub Gerencia Regional
Área de Garantía de Depósitos

Costa

Gerente General AGD

Auditor Interno BGC

30 Abr 2004

Azuay-Financorp Occidente (re.)
Sot. Banco - regreso 10:42h



BANCOS COMPACTADOS

INFORME

AUD-IT-07-04

[Redacted]

[Redacted]

Asunto: Informe de Auditoría AUD-IT-07-04 Fideicomiso Marraquech I y II

Fecha: [Redacted]

1. ANTECEDENTES

Conforme a lo solicitado hemos procedido a revisar los documentos que tienen relación con el Fideicomiso Marraquech I y II y hemos obtenido lo siguiente:

2. ALCANCE AL TRABAJO

- Se revisaron comunicaciones emitidas por funcionarios del Banco Central que tienen relación con el proceso del avalúo.
- Se revisó los avalúos realizados a los lotes de terrenos adosados al Club Casa Blanca sector Same Atacames- Esmeraldas emitidos por peritos debidamente calificados por los organismos reguladores con fecha 18 de diciembre del 2003, 12 de abril del 2004, 20 de abril del 2004 y el alcance con fecha 19 de abril del 2004 al avalúo del 18 de diciembre del 2003.
- Se revisó oficio No SB-INJ-2001-0658 del 7 de agosto del 2001 emitido por Eco. Miguel Dávila Castillo, Superintendente de Bancos.
- Se revisó informe No AUD-IT-07-04 del 27 de enero del 2004 emitido por el Ing. Vicente Panchana sobre Fideicomiso Marraquech I y II.
- Se revisó el oficio No GAEL-2004-0116 del 13 de abril del 2004 emitido por el Dr. Juan Chávez Pareja, Gerente de Auditoría de Entidades en Saneamiento y Liquidación, Superintendencia de Bancos.
- Se revisó informe de auditoría No AUD-IP-035-04 del 15 DE ABRIL DEL 2004 emitido por el Ing. Vicente Panchana sobre alcance al informe AUD-IT-07-2004 CASO MARRAQUECH.
- Se revisó informe jurídico No AJ-PJ-BCC-383 DEL 2004 emitido por la Ab. Elker Mendoza Colamarco con fecha 14 de abril del 2004 con relación al Fideicomiso Marraquech I y II y además su alcance AJ-PJ-BCC-386-2004 del 15 de abril del 2004.
- Se revisó el testimonio de escritura pública de ratificación y aclaración que realiza la Cia. Marraquech S.A. del 15 de octubre del 2003 con relación a que Marraquech S.A. ratificó en forma expresa que tanto el fideicomiso Marraquech como los futuros adquirientes del terreno aportado al patrimonio autónomo del mismo, tienen y tendrán derecho a utilizar los servicios instalaciones y áreas recreativas del club Casablanca.

[Firma]
30/04/04
12:50h

3. COMENTARIOS

3.1 Comunicaciones que tienen relación con el avalúo y aceptación como medio de pago para cancelar operaciones de crédito de los bancos en saneamiento con Banco Central en caso análogo.

- 3.1.1 Mediante oficio No IFG-G-2570-2000 del [REDACTED] del 2000 el Ing. Jorge E. Sánchez C., Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento Banco Central del Ecuador, presenta al Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo del Banco Central, el avalúo realizado a los terrenos ubicados en el sector Same en la provincia de Esmeraldas, ofrecido en dación en pago por el Banco de Crédito en Saneamiento y menciona, que en el avalúo se ha considerado la coparticipación de las áreas comunales del Club Casa Blanca razón por la cual, de ser recibido en dación en pago, se deberá hacer constar la coparticipación en las escrituras y concluye que el terreno de 8.912,93 metros cuadrados tiene un precio unitario de 145 dólares cada metro cuadrado lo que totaliza un total de US\$1.292.374,65. [REDACTED] que al estar en un sector turístico, le favorecerá su venta a mediano
- 3.1.2 Mediante oficio DAG-1485-2000 del 8 de noviembre del 2000, el Ing. Gabriel Rodríguez Cassanello, Director Administrativo, hace conocer los resultados del avalúo al Ab. Tomas Pluas Alban, Director de Crédito del Banco Central del Ecuador, y menciona que, con relación al terreno, se sugiere recibirlo como dación en pago tomando en cuenta que el avalúo ha considerado la coparticipación de las áreas comunales del Club Casa Blanca.
- 3.1.3 Mediante comunicación SCG-1142-00 del 16 de noviembre del 2000 el Ing. Juan B. Suárez Jarrín, Responsable Encargado Subproceso de Crédito del Banco Central, comunica al Ing. Enrique Holmes, Administrador Temporal, que mediante oficio DAG-1485-2000 de noviembre 8 del 2000, el Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo de la Sucursal Mayor, remite los resultados del avalúo del terreno ubicado en la parroquia Atacames - Same provincia de Esmeraldas mismo que fuera ofrecido en pago por el Sr. Germán Ortega como medio de solución de las obligaciones contraídas. El valor del avalúo asciende a US\$1.163.137,36
- 3.1.4 Mediante oficio I.F. y M. 110-2001 del [REDACTED] 2001 el Ing. Jorge Sánchez Castro, Líder de Infraestructura Física y Mantenimiento, informa al Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo, que la infraestructura del Club Casa Blanca si permitirá dotar el bien con los servicios comprometidos por el Ing. Germán Ortega a nombre de la compañía Marraquech por que cuenta con los siguientes servicios:

- [REDACTED] con tres pozos profundos.
- [REDACTED] con lagunas de oxidación
- [REDACTED] de emergencia

3.2 Comunicaciones que tienen relación con el avalúo y aceptación como medio de pago para cancelar operaciones de crédito de los bancos en saneamiento con Banco Central.

- 3.2.1 Mediante comunicación AT-CC- 7596-01 del [REDACTED] del 2001 el Ing. Enrique Holmes, Administrador Temporal del Banco de Crédito, solicita al Ab. Tomas Pluas, Director de Crédito del Banco Central, se efectúe el avalúo del bien que el grupo Ponce Luque está ofreciendo entregar en dación en pago como solución a los créditos de liquidez que mantienen las instituciones en saneamiento bajo su administración.

- 3.2.2 Mediante oficio SAA-831-2001 (Anexo 1) con fecha 21 de noviembre del 2001 el Econ. Mauricio Martínez, Responsable del Subproceso de Administración de Activos del Banco Central, solicita al Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo del Banco Central, se realicen los avalúos de dichos terrenos.
- 3.2.3 Mediante oficio No ME-0941-01 del 10 de diciembre del 2001 el Ing. Alberto Sánchez Lucin, presenta al Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo del Banco Central, el avalúo realizado a los terrenos ubicado en Club Casa Blanca parroquia Atacames sector Same en la provincia de Esmeraldas, en el que concluye que el terreno de 75.000 metros cuadrados tiene un precio unitario de \$1.333,33 por cada metro cuadrado lo que totaliza un total de \$100.000. Adicionalmente menciona que, por su ubicación y plusvalía, es criterio del suscrito recibir el terreno mencionado en garantía.
- 3.2.4 Mediante oficio No DAG-2831-2001 del 11 de febrero del 2001 el Ing. Gabriel Rodríguez, Director Administrativo del Banco Central, presenta al Eco. Mauricio Martínez Erazo, Responsable del Subproceso de Administración de Activos del Banco Central, el avalúo efectuado por el Ing. Alberto Sánchez Lucin correspondiente al terreno ubicado en el sector Same en la provincia de Esmeraldas, cuya valoración asciende a \$100.000, inmueble propuesto en dación en pago por el Banco de Crédito en Saneamiento y menciona que por su ubicación y característica este terreno puede ser recibido en garantía.
- 3.2.5 Mediante comunicación AT-CC-1531-02 del 11 de febrero del 2002, el Ing. Enrique Holmes, Administrador Temporal del Banco de Crédito, solicita al Dr. Javier Gonzaga Tama, Director de la Dirección de Crédito del Banco Central, la valoración de los bienes propuestos en dación en pago para continuar con los trámites respectivos y cumplir con las obligaciones con su institución.
- 3.2.6 Mediante oficio DBCE-0893-2002 del 11 de julio del 2002 la Sra. Ivette Charvet Montufar, Prosecretario del Directorio del Banco Central, comunica al Eco. Leopoldo Báez Gerente General del Banco Central, los requerimientos efectuados por el Directorio del Banco Central del Ecuador en sesión celebrada el 26 de junio del 2002, que se menciona a continuación:

Que se presente un informe técnico sobre los bienes inmuebles del Club Casa Blanca ofrecidos en dación en pago al Banco Central del Ecuador que contenga:

- Un análisis sobre la existencia o no de una falla geológica en los inmuebles del Club Casa Blanca o aledaños a el que han sido ofrecidos en dación en pago al Banco Central.
 - Una aclaración respecto a que si los terrenos que han sido recibidos en dación en pago por el Banco Central u ofrecido en tal concepto están ubicados en laderas o bosques protectores de la zona.
 - Cantidad de terrenos del Club Casa Blanca que posee el Banco Central.
 - Referencias de prestigiosas empresas inmobiliarias del país sobre el precio del terreno del Club Casa Blanca o aledaños a el diferenciando de aquellos que no lo están.
- 3.2.7 Mediante oficio s n del 11 de julio del 2002 el Geólogo Zoilo Angulo Corozo presenta el informe técnico efectuado en los lotes 17.270,00 m² y 75.000,00 m² que están ubicados dentro del complejo Casa Blanca en la provincia de Esmeraldas y concluye que, en los terrenos en los que se realizó el reconocimiento geológico geotécnico, no se observó presencia de fallas geológicas ni deslizamientos y que los mismos no se encuentran en zonas protegidas.

3.2.8 Mediante oficio DAG-2195-2002 del 16 de julio del 2002, el Ing. Gabriel Rodríguez Cassanella, Director Administrativo Sucursal Mayor Banco Central, informa al Doctor Javier Gonzaga Tama, Director de Recuperaciones Financieras y Administración de Activos, los resultados a lo solicitado por el Directorio del Banco Central en sesión del [REDACTED] efectuados sobre los terrenos [REDACTED] en dación en pago.

- Que los terrenos de 17.270 y de 75.000 m² se encuentran en áreas no protegidas y no hay presencia de fallas geológicas ni deslizamientos.
- Que el área total del proyecto inmobiliario Vacacional Club Casa Blanca en la provincia de Esmeraldas es de 45 hectáreas.
- El área destinada para el Club Golf es de 24 hectáreas
- El porcentaje de incidencia de los dos terrenos que serían entregados como dación en pago es del 21 % sobre el total del desarrollo del Club Casa Blanca.
- Con relación al certificado que indiquen el valor del mercado menciona al Ing. Jaime Saber, Director Ejecutivo del Instituto Ecuatoriano para el Financiamiento de la Vivienda, que indica que en el mes de julio del 2002 el costo por metro cuadrado de terreno dentro del club Casa Blanca asciende a US\$ 120 por m² considerando que en este precio se incluye el derecho de agua. También hace referencia al certificado emitido por el Ing. Pablo Salazar Borja, titular de Mandato Asesoramiento y avalúos inmobiliarios, que determina un valor similar a US\$ 120 por m².

De lo antes expuesto se puede concluir que el Administrador Temporal de los Bancos Compactados presentó propuesta de entrega en dación en pago los terrenos del Fideicomiso Marraquech y que el Banco Central analizó y valorizó los bienes y que, de acuerdo con los criterios expresados por los peritos y funcionarios del Banco Central, se sugería al Directorio del Banco Central aceptar la dación en pago, tomando en cuenta que el avalúo se ha considerado la coparticipación de las áreas comunales del Club Casa Blanca, situación que fue comunicada en su oportunidad al Administrador Temporal. Posteriormente el Administrador Temporal, considerando que el Banco Central recibiría los bienes en dación en pago para cancelar los créditos de liquidez de los bancos en saneamiento bajo su administración, procedió a aceptar cancelación de deudas de varios clientes que mantenían pendientes de pago en los diferentes bancos.

3.3 [REDACTED] DT 07-04 del 27 de enero del 2004

Las principales recomendaciones del auditor revisor son las siguientes:

- Solicitar de forma inmediata la elaboración de nuevos avalúos realizados por peritos independientes calificados o por peritos de la Superintendencia de Bancos con la finalidad de eliminar las diferencias en los avalúos que originalmente se consideraron para [REDACTED] cuales fueron realizados por la Dirección de Recuperación Financiera y Administración de Activos del Banco Central del Ecuador.
- De persistir diferencias entre los avalúos las IFI'S afectadas en la recepción de las daciones de las cuotas de participación en los Fideicomisos Marraquech I y II deberán:
 - Iniciar el correspondiente reclamo administrativo al Banco Central, por haber incumplido negligencia en la elaboración de los avalúos.

- 3.4 El 13 de abril de 2011, la Superintendencia de Bancos emitió una resolución

El Dr. Juan Chávez Pareja, Gerente de Auditoria de Entidades en Saneamiento y Liquidación Encargado, comunica al Dr. Fausto Manjarrez Gerente General encargado de la Agencia de Garantía de Depósito, que se realizó la inspección de las propiedades anteriormente mencionadas sin que haya sido posible determinar con certeza la ubicación y delimitación de los citados predios rústicos debido, en lo fundamental, por la no entrega por parte de la AGD de documentación como planos topográficos y demarcación del sitio concluyendo en la imposibilidad de realizar la valoración. Adicionalmente indica que el organismo de control no cuenta con los suficientes recursos humanos de planta para atender los pedidos que se hacen para estos efectos por lo tanto [REDACTED] puesto calificado por la [REDACTED] [REDACTED] fundamente con la zona geográfica donde están los activos.

3.5 [REDACTED] 1980-1981, 1982-1983, 1984-1985, 1986-1987, 1988-1989, 1990-1991, 1992-1993, 1994-1995, 1996-1997, 1998-1999, 2000-2001, 2002-2003, 2004-2005, 2006-2007, 2008-2009, 2010-2011, 2012-2013, 2014-2015, 2016-2017, 2018-2019, 2020-2021, 2022-2023, 2024-2025, 2026-2027, 2028-2029, 2030-2031, 2032-2033, 2034-2035, 2036-2037, 2038-2039, 2040-2041, 2042-2043, 2044-2045, 2046-2047, 2048-2049, 2050-2051, 2052-2053, 2054-2055, 2056-2057, 2058-2059, 2060-2061, 2062-2063, 2064-2065, 2066-2067, 2068-2069, 2070-2071, 2072-2073, 2074-2075, 2076-2077, 2078-2079, 2080-2081, 2082-2083, 2084-2085, 2086-2087, 2088-2089, 2090-2091, 2092-2093, 2094-2095, 2096-2097, 2098-2099, 2100-2101, 2102-2103, 2104-2105, 2106-2107, 2108-2109, 2110-2111, 2112-2113, 2114-2115, 2116-2117, 2118-2119, 2120-2121, 2122-2123, 2124-2125, 2126-2127, 2128-2129, 2130-2131, 2132-2133, 2134-2135, 2136-2137, 2138-2139, 2140-2141, 2142-2143, 2144-2145, 2146-2147, 2148-2149, 2150-2151, 2152-2153, 2154-2155, 2156-2157, 2158-2159, 2160-2161, 2162-2163, 2164-2165, 2166-2167, 2168-2169, 2170-2171, 2172-2173, 2174-2175, 2176-2177, 2178-2179, 2180-2181, 2182-2183, 2184-2185, 2186-2187, 2188-2189, 2190-2191, 2192-2193, 2194-2195, 2196-2197, 2198-2199, 2200-2201, 2202-2203, 2204-2205, 2206-2207, 2208-2209, 2210-2211, 2212-2213, 2214-2215, 2216-2217, 2218-2219, 2220-2221, 2222-2223, 2224-2225, 2226-2227, 2228-2229, 2230-2231, 2232-2233, 2234-2235, 2236-2237, 2238-2239, 2240-2241, 2242-2243, 2244-2245, 2246-2247, 2248-2249, 2250-2251, 2252-2253, 2254-2255, 2256-2257, 2258-2259, 2260-2261, 2262-2263, 2264-2265, 2266-2267, 2268-2269, 2270-2271, 2272-2273, 2274-2275, 2276-2277, 2278-2279, 2280-2281, 2282-2283, 2284-2285, 2286-2287, 2288-2289, 2290-2291, 2292-2293, 2294-2295, 2296-2297, 2298-2299, 2300-2301, 2302-2303, 2304-2305, 2306-2307, 2308-2309, 2310-2311, 2312-2313, 2314-2315, 2316-2317, 2318-2319, 2320-2321, 2322-2323, 2324-2325, 2326-2327, 2328-2329, 2330-2331, 2332-2333, 2334-2335, 2336-2337, 2338-2339, 2340-2341, 2342-2343, 2344-2345, 2346-2347, 2348-2349, 2350-2351, 2352-2353, 2354-2355, 2356-2357, 2358-2359, 2360-2361, 2362-2363, 2364-2365, 2366-2367, 2368-2369, 2370-2371, 2372-2373, 2374-2375, 2376-2377, 2378-2379, 2380-2381, 2382-2383, 2384-2385, 2386-2387, 2388-2389, 2390-2391, 2392-2393, 2394-2395, 2396-2397, 2398-2399, 2400-2401, 2402-2403, 2404-2405, 2406-2407, 2408-2409, 2410-2411, 2412-2413, 2414-2415, 2416-2417, 2418-2419, 2420-2421, 2422-2423, 2424-2425, 2426-2427, 2428-2429, 2430-2431, 2432-2433, 2434-2435, 2436-2437, 2438-2439, 2440-2441, 2442-2443, 2444-2445, 2446-2447, 2448-2449, 2450-2451, 2452-2453, 2454-2455, 2456-2457, 2458-2459, 2460-2461, 2462-2463, 2464-2465, 2466-2467, 2468-2469, 2470-2471, 2472-2473, 2474-2475, 2476-2477, 2478-2479, 2480-2481, 2482-2483, 2484-2485, 2486-2487, 2488-2489, 2490-2491, 2492-2493, 2494-2495, 2496-2497, 2498-2499, 2500-2501, 2502-2503, 2504-2505, 2506-2507, 2508-2509, 2510-2511, 2512-2513, 2514-2515, 2516-2517, 2518-2519, 2520-2521, 2522-2523, 2524-2525, 2526-2527, 2528-2529, 2530-2531, 2532-2533, 2534-2535, 2536-2537, 2538-2539, 2540-2541, 2542-2543, 2544-2545, 2546-2547, 2548-2549, 2550-2551, 2552-2553, 2554-2555, 2556-2557, 2558-2559, 2560-2561, 2562-2563, 2564-2565, 2566-2567, 2568-2569, 2570-2571, 2572-2573, 2574-2575, 2576-2577, 2578-2579, 2580-2581, 2582-2583, 2584-2585, 2586-2587, 2588-2589, 2590-2591, 2592-2593, 2594-2595, 2596-2597, 2598-2599, 2600-2601, 2602-2603, 2604-2605, 2606-2607, 2608-2609, 2610-2611, 2612-2613, 2614-2615, 2616-2617, 2618-2619, 2620-2621, 2622-2623, 2624-2625, 2626-2627, 2628-2629, 2630-2631, 2632-2633, 2634-2635, 2636-2637, 2638-2639, 2640-2641, 2642-2643, 2644-2645, 2646-2647, 2648-2649, 2650-2651, 2652-2653, 2654-2655, 2656-2657, 2658-2659, 2660-2661, 2662-2663, 2664-2665, 2666-2667, 2668-2669, 2670-2671, 2672-2673, 2674-2675, 2676-2677, 2678-2679, 2680-2681, 2682-2683, 2684-2685, 2686-2687, 2688-2689, 2690-2691, 2692-2693, 2694-2695, 2696-2697, 2698-2699, 2700-2701, 2702-2703, 2704-2705, 2706-2707, 2708-2709, 2710-2711, 2712-2713, 2714-2715, 2716-2717, 2718-2719, 2720-2721, 272

Las principales recomendaciones del auditor revisor son las siguientes:

En consideración de que la Superintendencia de Bancos y Seguros ha informado que no presentará los avalúos requeridos a tiempo debido a que no ha sido posible determinar con certeza la ubicación y delimitación de los citados predios y por no contar con los recursos humanos suficientes y [REDACTED] para presentarlos.

in [REDACTED] a que se conviere en
inf [REDACTED] el tiempo
de [REDACTED] de Garinza de Deposito: que solicite la
[REDACTED] [REDACTED]

3.6. ~~Los municipios de la zona de influencia de los rios que forman parte del Patrimonio Autonomo de~~
~~la zona de influencia de los rios que forman parte del Patrimonio Autonomo de~~

Se observa que se han efectuado varios avalúos por distintos peritos, debidamente calificados por los organismos de control respectivo, cuyos resultados se detallan a continuación:

Sector de muestreo	Características	Precio M2
Tonsupa	Terreno frente al mar con servicios	250
Punta Sua	Terreno frente al mar con servicios	220
Punta Sua	Terreno interior	200
Punta Same	Terreno y departamento frente al mar	500
Punta Same	Terreno interior	200
Tonchique	Terreno frente al mar	220
Casa Blanca	Terreno, departamento vista al mar y muebles	924
Casa Blanca	Terreno y departamento interior	450
Casa Blanca	Terreno interior	200

Los lotes tienen derecho al uso y disfrute de todos los servicios e instalación de la urbanización Club Casa Blanca entre los que destaca:

- Club Casa Blanca
- Estación de y hasta la urbanización
- Estación de
- Salón de convenciones
- Restaurante con vista al mar
- Pizzeria
- Campo de mini golf
- Campo de tenis
- Pista de tenis
- Pista de juego de salón
- Campo de golf
- Estación
- Centro Comercial
- Estación de y de recreación.
- Estación de marina para la práctica de velismo.
- Uso de calles y avenidas dentro de la urbanización y de acceso a los lotes
- Estación controlada electrónicamente y con guardafre
- Estación
- Agua para uso doméstico
- Estación se tiene acceso a la telefonía y existen
- Estación para conectarse al sistema de evacuación subterránea

3.7. [REDACTED] INI-2001-0658 del 7 de agosto del 2001

La Superintendencia de Bancos mediante el oficio en referencia comunica al Economista Ricardo Rivadeneira Dávalos, ex Presidente del Directorio del Banco de Crédito, el contenido del informe de auditoría No IBG-DIS-2001-081 del 6 de junio del 2001 en donde ratifica la vinculación de los sujetos de créditos del Banco de Crédito, [REDACTED] como empresa vinculada, situación que hace que para la dación en pago de la Cia Maldives no se requiera de algún tipo de autorización por parte de la Superintendencia de Bancos.

4. CONCLUSIONES

- 4.1 El informe de auditoría del [REDACTED] se origina por [REDACTED] discrepancia en los avalúos [REDACTED] por el Banco Central del Ecuador y el Atq. Mario Politi Alcivar. Esta discrepancia generó la necesidad de realizar nuevos avalúos dirimientes.
- 4.2. De los 4 avalúos realizados con el propósito de determinar el valor real de los bienes inmuebles que conforman el fideicomiso Marraquech I y II se determina [REDACTED] avalúos se aproximan en la ubicación de los bienes [REDACTED] el que está incluido [REDACTED] avalúo dirimente.

original que sirvió de base para el presente informe. En consecuencia, se determinaron las diferencias en la valoración de los bienes inmuebles, como el terreno, el edificio, el mobiliario, etc., en el momento de la venta y en el momento de la compra, en el presente informe, como se muestra en el cuadro adjunto. En consecuencia, se determinaron las diferencias en la valoración de los bienes inmuebles, como el terreno, el edificio, el mobiliario, etc., en el momento de la venta y en el momento de la compra, en el presente informe, como se muestra en el cuadro adjunto.

El resultado de esta operación fue la de disminuir la exposición de los Estados Unidos a la influencia de la Central de Moscú, de tal forma que esto se reflejara en la información.

Atentamente,

- Subgerencia Regional de la A.G.D.
- Administración Temporal BCC
- Auditor General A.G.D.

Página 2 de 3