

## Criterios Societarios:

# EL OBJETO SOCIAL

Dr. Jorge Egas Peña.

La Superintendencia de Compañías, últimamente, viene observando el objeto social de las compañías que incluyen la promoción y financiamiento de construcciones, por considerar que tal actividad es propia de las compañías financieras y/o de las intermediarias financieras; y, por ende, sujetas al control de la Superintendencia de Bancos.

### COMENTARIOS :

La referida observación es legalmente improcedente e inconveniente para la actividad de la construcción que tan deprimida se encuentra en la actualidad, por las siguientes razones :

- 1.- Porque no es verdad que la promoción y financiamiento de construcciones sea objeto propio de las compañías financieras; pues, éstas tienen como objetivo promover el establecimiento, ampliación y modernización de empresas que tiendan a la industrialización del país; fomentar la participación del capital privado en las industrias instaladas y en la promoción de nuevas empresas; y, promover y fomentar la más amplia participación del público inversionista en el financiamiento de empresas, así como propender al desarrollo del movimiento interno de valores ( Art. 3o. ), para cuyo efecto están autorizadas para realizar las operaciones que constan en el Art. 4o. de la codificación a la Ley de Compañías Financieras ( RO No. 686 del 15 de Mayo de 1987 ), entre las cuales están las de otorgar y conceder préstamos, refinanciar empresas, emitir bonos de garantías específicas, colocar obligaciones emitidas por terceros y adquirir y negociar toda clase de títulos valores; participando en la promoción de proyectos industriales, etc.
- 2.- Porque desde hace muchos años se viene admitiendo que el financiamiento y promoción de urbanizaciones, edificios y casas; ven-

ta y arrendamiento de bienes inmuebles, agencias de administración de bienes dedicados al alquiler son actividades propias de las compañías inmobiliarias, como expresamente lo reconoce el Art. 25 del Reglamento para la aplicación de la Decisión 220 de la Comisión del Acuerdo de Cartagena ( RO No. 738 del **29 de Julio** de 1987 ).

- 3.- El financiamiento de urbanizaciones y casas constituye una modalidad propia de las actividades de la construcción en el país, que -- ha permitido en los últimos 40 años el desarrollo urbanístico del mismo; generando trabajo y contribuyendo a resolver el agudo problema de la vivienda.

En definitiva, la operación consiste en que el empresario constructor dispone de un terreno sobre el cual proyecta la construcción de una urbanización o edificio, con el financiamiento generalmente de un banco, que facilita parte del dinero necesario para el proyecto de edificación; y, a medida que se venden las unidades habitacionales operan sustituciones parciales de la deuda entre el Banco Acreedor y el adquirente de la misma.

Tal operación no es propia de las compañías financieras, peor de las intermediarias financieras que, en definitiva, realizan operaciones de mandato o colocación de fondos de terceros en determinados títulos valores, según aparece de la Ley de Control del Gasto Público ( Art. 27 ) y Resolución No. 91-628 de la Junta Monetaria del 3 de Mayo de 1991, publicada en el Registro Oficial No. 686 del 17 de Mayo de 1991 .