

# VENATEL S.A. EN LIQUIDACION

Guayaquil, 23 de junio de 2019

SEÑORES Accionistas de  
VENATEL S.A. EN LIQUIDACION  
Ciudad

Referencia: INFORME ANUAL PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

De mis consideraciones:

Como es de conocimiento de ustedes, mediante escritura pública de fecha 26 de Marzo de 2013 autorizada por el notario Virgilio Jarrín Acunzo e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 6 de Junio de 2013, se disolvió voluntariamente la compañía.

Inscrita la resolución aprobatoria de la disolución se procedió a inscribir mi nombramiento como su liquidador principal y a publicar el extracto de la misma, para los fines de una eventual oposición por parte de terceros. No habiendo existido tal oposición, se procedió a elaborar el balance inicial de la liquidación y a la publicación por la prensa del llamado a los acreedores para que presenten los documentos que justifiquen sus acreencias. No hubieron acreedores que presentaron acreencias, no obstante en el balance de la compañía constan reconocidos sus respectivos pasivos y titulares, reales y contingentes.

En cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Compañías, a continuación el informe a la Junta General Ordinaria de Accionistas, respecto a mis gestiones como liquidador durante el ejercicio de 2018.

La compañía no ha podido realizar los actos conducentes a concluir su liquidación, como son la venta de su único activo original, el inmueble ubicado en el mezzanine del edificio CENTRO EMPRESARIAL LAS CAMARAS y sus 10 parqueos y con su producto proceder al pago de sus pasivos, como es el propósito de esta liquidación, por causas de fuerza mayor ajenas a su quehacer y al de esta liquidación, provocadas por autoridades públicas, provocando con esto la incapacidad de pago de Venatel S.A. al acreedor legítimo de la compañía que es el Banco Central del Ecuador, cesionario del crédito que tenía el vendedor de los inmuebles el Fideicomiso Mercantil Banco del Pacífico S.A. 001-BCE.

Los hechos de fuerza mayor son los siguientes:

1. Con fecha 19 de Agosto de 2015 la Corporación Financiera Nacional dictó un auto de pago contra la compañía -ampliatorio de otro dictado con anterioridad contra otra compañía INMOBILIARIA TERRABIENES S.A. y otros demandados dentro del juicio coactivo No. 057-2015, haciéndole extensivo dicho auto de pago para el cobro de una obligación por valor de US\$ 336.981,33 de la cual Venatel S.A., no es deudora solidaria ni subsidiaria; disponiendo el embargo de todos sus bienes que a esa fecha se encontraban valorados en más de US\$ 1'200.000, embargo que consta inscrito en el Registro de la Propiedad el 7 de Enero de 2016. De este auto de pago ampliatorio Venatel S.A., ni el suscrito, fueron citados.

2. Frente al abuso del juez de coactiva de la Corporación Financiera Nacional, Venatel S.A., una vez que conoció el proceso y la orden de remate de sus bienes, se opuso dentro del juicio coactivo presentando los argumentos respectivos, sin embargo el juez de coactivas se negó a rectificar. Fue necesario entonces presentar una demanda de tercería excluyente de dominio que consta inscrita en el Registro de la Propiedad el 20 de Febrero de 2017.
3. Posteriormente y no obstante la oposición de Venatel S.A., a la inclusión dentro del proceso coactivo contra Inmobiliaria Terrabienes S.A., la Corporación Financiera Nacional ordenó el remate de todos los inmuebles de Venatel S.A., no obstante que la deudora ya había efectuado dimisión de bienes y consecuentemente pagos por más de US\$ 250.000.
4. Dentro del remate hubo que plantear acciones constitucionales y judiciales para oponerse a estos ilegítimos remates, lo cual no fueron suficientes para paralizarlos, por lo que con fecha 1 de julio del 2016 el juez de coactivas remató por la mitad del avalúo y con solo un abono del 10% del precio y a 7 años plazo, 4 parqueos de los 10 que son de propiedad de Venatel S.A. Afortunadamente el remate de la oficina del mezzanine del edificio Centro Empresarial Las Cámaras que iba efectuarse por un precio escasamente superior al 50 del su avalúo, sí fue paralizado y luego declarado nulo por el mismo juez de coactivas. Con este remate el inmueble perdió un importante número de parqueos que desvalorizan las oficinas que requieren por su área -800m2- un número de parqueos no menor de 10.
5. Con fecha 4 de mayo del 2018 Inmobiliaria Terrabienes S.A., logró un acuerdo de refinanciación del saldo de la deuda con la Corporación Financiera Nacional. Sin embargo y a pesar de nuestra insistencia y colaboración para lograr esa reestructuración, la Corporación se niega a levantar el embargo y las prohibiciones de enajenar que pesan sobre los inmuebles de propiedad de Venatel S.A., lo cual constituye una seria limitación para su realización o ventas.
6. La imposibilidad de liquidar los activos y pasivos de la compañía por los hechos antes expuestos, se hace más elocuente y grave, cuando el cesionario del Fideicomiso Mercantil Banco del Pacífico S.A. 001-BCE acreedor original de Venatel S.A. -el Banco Central del Ecuador- para cobrar el saldo del precio de compra de los inmuebles de su propiedad que es el pasivo más importante de la compañía, inicia una acción coactiva No. 005-2016 para el cobro de sus acreencias y dispone también el embargo de los inmuebles de Venatel S.A., creándose entre las dos instituciones públicas, la Corporación Financiera Nacional y el Banco Central del Ecuador, un diferendo aun no resuelto.

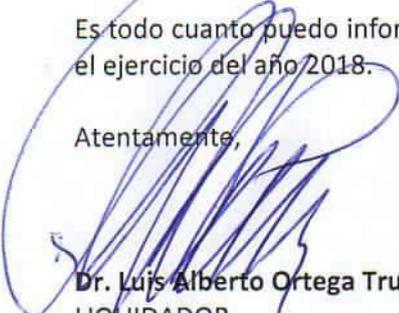
Frente a los eventos señalados, ajenos al control de la compañía Venatel S.A. En Liquidación, durante el ejercicio de 2018 y lo que va del presente ejercicio mi representada ha solicitado a la Corporación Financiera Nacional el levantamiento definitivo de las medidas cautelares sobre sus propiedades; ha planteado a través del Estudio Ortega Abogados & Asociados, contra los compradores de los 4 parqueos, acciones tendientes a impedir el despojo arbitrario de los mismos; y, ha solicitado al Banco Central del Ecuador una refinanciación de su pasivo, fundamentada en la imposibilidad en la que se ha visto abocada para liquidar, vía una venta comercial de sus propiedades, el pasivo de la compañía. Todo lo expuesto con el propósito de sanear el título de propiedad de los inmuebles de su propiedad y lograr su venta. Hasta la fecha los resultados no han sido positivos por la negativa de la CFN a levantar las medidas cautelares que los limitan.

Las limitaciones a las que se encuentran sometidos los predios de propiedad de Venatel S.A., han impedido que negociaciones importantes se concreten ente; así entre otras, la propuesta de compra de parte de AVICOLA FERNANDEZ S.A., que ofrecía US\$ 1'000.000 no pudo ser aceptada; e igual la intención de arriendo con opción de compra planteada por CORPEI, no prosperó por los temores que la situación jurídica del inmueble les genera. No obstante estas limitaciones, las propiedades de la compañía se encuentran en muy buenas condiciones de uso e imagen y continúan siendo parcialmente usadas por las oficinas de esta liquidación y el Estudio Jurídico Ortega & Asociados, desde donde nos patrocina en la defensa de los casos legales que debe mantener la compañía para defender sus importantes activos y solventar sus pasivos y así, concluir exitosamente su proceso de liquidación.

Durante el ejercicio de 2018 hemos tratado de cumplir con las obligaciones tributarias obteniendo facilidades de pago que han sido asumidas también por el Estudio Jurídico Ortega, en la expectativa que solventadas las limitaciones que pesan sobre los inmuebles de la compañía, se pueda venderlo y con los recursos provenientes de ella, pagar todos sus pasivos.

Es todo cuanto puedo informar respecto a mi gestión como liquidador de la compañía durante el ejercicio del año 2018.

Atentamente,



**Dr. Luis Alberto Ortega Trujillo**  
LIQUIDADADOR  
VENATEL S.A. EN LIQUIDACION