

Guayaquil, 2 de octubre del 2.001

Señores Accionistas  
**INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA)**  
Ciudad

De mis Consideraciones:

En calidad de Gerente General de la Compañía **INMOBILIARIA AZUAY (INAZCA)**, asignación que fue realizada mediante Acta de Junta General Extraordinaria de accionistas, y cumplido con lo estipulado en la Ley de compañías y Estatutos que rigen la empresa, pongo a vuestra consideración los informes anuales de Gerencia, por el Ejercicio Económico- Financiero del año 2.000.

#### **GENERALIDADES**

En los ejercicios económicos descritos, por las labores cumplidas como Gerente General de la compañía **INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA)**, lamentablemente tengo que informar, que no se han alcanzado los objetivos y metas propuestas, el mismo que fue imposible realizarlo debido al juicio de retención de ingresos # 284 - B- 94 deducido por la señora María Esther Cárdenas contra Víctor Heras Perata y no contra la Compañía **INMOBILIARIA AZUAY C. A. (INAZCA)**

#### **SITUACION GENERAL DE LA EMPRESA**

La compañía **INMOBILIARIA AZUAY C.A.(INAZCA)** o su representante legal señor Víctor Heras Perata durante el periodo 2.000, no ha recibido ni un solo valor por concepto de arriendos o por cualquier otro concepto, los valores han sido recibidos directamente por el Depositario Judicial Abogado Pedro Moreira Medranda, el mismo que pese haber sido requerido por mando judicial, que rinda cuenta de su administración, deje cobrados arriendos y entregue los dineros cobrados y retenidos a la compañía **INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA)**, ha hecho caso omiso a la providencia dictada por el juez duodécimo de lo Civil.

Los valores que el Depositario Judicial tiene que reembolsar a la compañía **INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA)** por los periodos 1.994 al 2.000 asciende a \$131,535.70 (CIENTO TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS TREINTA Y CINCO 70/100 DOLARES), los mismos que se desglosan de la siguiente manera

|   |                     |
|---|---------------------|
| Ingresos por arriendos por los periodos de 1.994 al 2.000.....          | 2,700,788.67        |
| Ingresos por intereses por los periodos de 1.994 al 1.999.....          | 11,961.02           |
| (-) Provisión de Ctas. incobrables por los periodos 1.994 al 2.000..... | (2,581,213.99)      |
|   | <b>\$131,535.70</b> |

18 OCT 2001

El Depositario Judicial se ha apropiado indebidamente de estos valores producto de los arriendos y rentas que produce el inmueble denominado Pasaje Azuay; propiedad de INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA), a parte que no presentado los Estados Financieros semestrales a los accionistas, así como los Estados Financieros anuales al Servicio de Rentas Internas y a la Superintendencia de Compañías por el período 2.000 de acuerdo a la Ley, esta situación ha ocasionado serio perjuicio a la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA), debido a la falta de presentación de los Estados Financieros y Declaraciones de los Impuestos a la Renta, ha ocasionado la disolución de la compañía por disposición de la Superintendencia de Compañías, la misma que mediante resolución No. 95-2-2-1-0007976 del 11 de diciembre de 1.995 disolvió a la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA) la misma que se encuentra inscrita en el Registro Mercantil con fecha de 3 de junio de 1.997.

Adjunto documentos justificativos la sentencia dictada por el Juez duodécimo de lo Civil de Guayas, en la que se declara la nulidad del juicio No 284-B-94 por improcedente con fecha 12 de diciembre de 1.995 y el fallo dictado por la Tercera Sala de la Corte Superior de Guayaquil con fecha 22 de noviembre de 1.996 en la que dicha sala ratifica el auto de nulidad dictada por el inferior y la providencia dictada por el juez duodécimo de lo Civil dictada el 27 de enero de 1.997 en la que pide al Depositario antes mencionado entregue al Gerente General de la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA) los dineros cobrados hasta esa fecha y el edificio propiedad de la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA) y demás documentos justificativos relacionados con la fase de la ejecución, como las providencias del 26 de Agosto de 1.990, 30 de septiembre de 1.999 y 7 de enero del 2.000 mediante las cuales se ordena la rendición de cuentas y la entrega de los dineros retenidos ilegalmente a la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA), por cuyo desacato y en mi calidad de Gerente General y Representante Legal, en defensa de los intereses de mi representada, he instaurado contra este mal funcionario juicios civiles y penales, los mismos que se sustancia ante los jueces competentes.

## OPERACIONES

La finalidad de la compañía, es arrendar las oficinas y locales del Pasaje Azuay.

El Pasaje Azuay ha operado normalmente durante estos periodos, no ha parado sus operaciones por ningún motivo.

## SITUACIÓN FINANCIERA

Los Estados Financieros presentados y que corresponden a el período 2.000, se los ha elaborado con la documentación presentada por el Depositario Judicial Abogado Pedro Moreira Medranda en el Juzgado Décimo de lo Civil de Guayaquil, dentro del juicio No. 284-B-94.

Los resultados que arrojan los Estados Financieros son los siguientes.

Balance General (activos) existe una cartera por cobrar vencida de \$131,535.70 producto que en los periodos de 1.994 al 2.000 no ha ingresado valor alguno a la compañía INMOBILIARIA AZUAY C.A. (INAZCA) por concepto de arriendos de locales, como por otro concepto. En el pasivo existe Cuentas por Pagar debido a provisiones de gastos de

18 OCT 2000

mantenimientos, sueldos por pagar, cuentas por pagar, e Impuesto por pagar, por el valor de \$128,671.11.

Los Estados de Resultado determinan que existen un superavit de \$343.66; siempre y cuando la compañía reciba el valor por cobrar por concepto de los arriendos y los intereses respectivos.

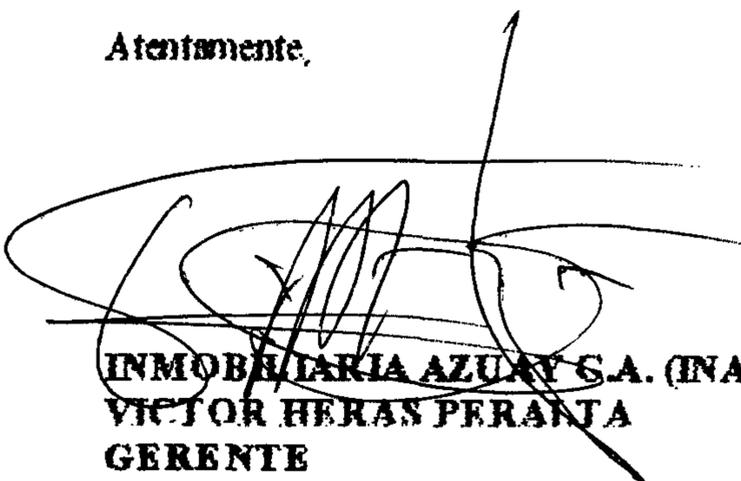
La situación financiera, nos demuestra que la compañía en los actuales momentos no tiene liquidez, solvencia y rentabilidad adecuada que nos permita obtener créditos con nuestros Proveedores, Bancos o Instituciones Financieras locales, debido al caso omiso que ha hecho el Depositario Judicial a la providencia dictada por el Juez duodécimo de lo Civil.

### SITUACIÓN LABORAL

Mi propósito es iniciar y posteriormente mejorar los sistemas de información administrativas, para que nos asegure una eficiente toma de decisiones y nos ayude también en las labores de Planificación y Organización, no sólo para el áreas administrativa, sino también para otras áreas de la empresa. Organizar comités administrativos que se encarguen de revisar y mejorar los procesos con la finalidad de optimizar tiempo y recursos, otros como revisar y mejorar los sistemas de Computación, Información y servicios a clientes, de tal forma que presenten una imagen de funcionalidad y facilite así el desempeño de las labores que se realizan.

De los señores accionistas, mis consideraciones.

Atentamente,



INMOBILIARIA AZUAY S.A. (INAZCA)  
VICTOR HERAS PERANTA  
GERENTE

C.C.: file



18 OCT 1998