

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

---

### **INFORME FINAL DE LIQUIDACION**

Cuenca, 1 de julio de 2015  
Oficio No. Liquid. 0132-2012

Economista  
Gabriela Carrasco Espinoza  
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE CUENCA  
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Darwin Jaramillo Granda, Liquidador - Representante Legal de la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda. "EN LIQUIDACION" Expediente N.- 6118.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 387 numeral 12 de la Ley de Compañías, me permito informar a su autoridad, el avance de la liquidación de la compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda. EN LIQUIDACION:

Mediante Resolución SIC SC.DIC.C.12.412 de 30 de mayo de 2012, una vez disuelta la compañía, se designa como Liquidador al suscrito, procediendo a la inscripción del nombramiento correspondiente en el Registro Mercantil bajo el número 1344 el 21 de junio de 2012 ejerciendo la Representación Legal, judicial y extrajudicial de la Compañía.

Con fecha 4 y 23 de julio, 6 de diciembre de 2012, 2 de mayo, 20 de diciembre de 2013 y 7 de marzo de 2014 se remitió a su autoridad informes con los antecedentes del proceso de liquidación; en los se especifica y detalla las actividades que se han venido ejecutando a lo largo de todo el proceso y que esperamos sean definitivamente las instancias finales del proceso en el que han mediado litigios legales que han aportado para su lento desarrollo y por la nula voluntad de los socios de aportar de manera decisiva para culminar con el proceso.

En el mes de mayo se procedió a oficiar a todos los socios de la compañía que en Junta General de fecha 25 de marzo de 2014, resolvieron por mayoría, autorizar la venta del bien inmueble que fue dimitido al SRI, para que la empresa no pierda tanto en un posible remate, recursos que servirían para cancelar obligaciones pendiente con dicho ente, dando un plazo de 45 días para que se efectúe el proceso, luego de lo cual, de no concretarse la negociación, el Socio Ing. Jaime Rivadeneira Peña, se comprometió a proveer los recursos necesarios para satisfacer el pasivo de la compañía, cargando ese depósito a las acreencias que se registran por pagar a la compañía a su nombre. Informándoles además que el plazo feneció el 10 de mayo de 2014, y se solicitó

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

---

el cumplimiento de dicha resolución, ya que esto hizo que se mantenga en stand by por pedido de los propios socios, los procesos que por ley corresponden en estos casos para cumplir con las obligaciones con terceros, como es la demanda de remate.

Así mismo para finales de Junio se informó, por el mismo medio escrito, a los Socios que con fecha 17 de junio se realizó la firma de escrituras de la venta del predio ubicado en la esquina de las calles J.J. Olmedo y Octavio Díaz, negociación efectuada por el Socio Ing. Jaime Rivadeneira Peña, por un valor de US \$90,000.00, entregando el comprador un cheque del Banco del Austro a nombre de la compañía, el mismo que fue depositado a la cuenta corriente de la compañía hasta su efectivización, recursos que han servido para cumplir con varias cuentas pendientes por pagar una de ellos y la más importante con el Municipio de Cuenca por más de US \$65,000; sin embargo existen cuentas por pagar y que en atención al ofrecimiento de uno de los Socios de que se dotaría de los recursos necesarios para encerrar el pasivo en su totalidad hemos seguido esperando; solicitando que de manera definitiva mediante comunicación se solucione de manera inmediata o simplemente se procederá a la demanda de remate de los inmuebles que sean necesarios para cumplir con las obligaciones pendientes, recalando nuevamente que estos procesos lo que hacen es demorar el objetivo de cumplir con los pagos pendientes para poder emitir el Balance final de liquidación.

Por otro lado se ha participado en reuniones con el SRI en vista que a pesar de haber cancelado todas las deudas con ese ente, surge ahora un reclamo por parte del SRI, de que la compañía no realizó el pago total de ciertos valores por un error en la revisión por parte del departamento de cobranzas, al no verificar que la compañía tenía valores pendientes fruto de una deficiente declaración sustitutiva, solicitada por el SRI, gestión que se la llevo a cabo con la abogada de la compañía.

Los pasivos a la fecha son los siguientes: con el SRI llegan a un valor aproximado de \$48.000, liquidación de Haberes con la ex trabajadora y Socia de la compañía Ana Patricia Rivadeneira Peña, por un valor de \$ 35.888,12 que se espera liquidar adicionando al valor que le corresponde en la propuesta del reparto societario, pagos varios por aproximadamente \$15.000,00; el tema del pago de las utilidades el Socio Ing. Jaime Rivadeneira Peña ha asumido la responsabilidad del pago a cada trabajador con cargo a sus cuentas por pagar a la compañía, para lo cual a través del departamento legal una vez de la suscripción del rol de utilidades se seguirá con el trámite legal correspondiente y que lo describiremos más adelante.

Con los fondos restantes más un pago adicional del Socio Jaime Rivadeneira Peña por US\$5.500,00, con cargo al pasivo a su cargo, se pagó las utilidades del ejercicio económico 2012 a la Socia Ana Patricia Rivadeneira Peña por un valor de 10.187,40, con lo cual la compañía queda en total iliquidez, para seguir

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

cumpliendo con las obligaciones pendientes; a la fecha se reactivaron las negociaciones con el Dr. Jorge Beltrán para liquidar el anticipo entregado (\$10.000,00) por la venta definitiva de la oficina 205 del Edificio El Pacifico. Es importante puntualizar que la falta de recursos lo único que ocasiona es tardar el proceso de liquidación, sabiendo que la Junta no autorizo la venta de activos (que a propósito tampoco son de fácil realización); por lo que se dio la disposición a la Asesora Legal que proceda a demandar el remate de inmuebles, para contar con los recursos suficientes y avanzar en el proceso.

En varias ocasiones se ha planteado a los Socios que mantienen deudas con la compañía, que de cumplirse con alguna parte muy inferior frente a la deuda total, podrían abonar de una manera decisiva para poder cumplir con todas las obligaciones pendientes y continuar con el proceso, pues este mecanismo de dar disponibilidad demasiada escasa o controlada no ha aportado en darle continuidad a los procesos, sin que se entienda los objetivos de los socios, que deberían encaminarse a la agilización del proceso.

### **ESTADOS DE LOS PROCESOS JUDICIALES**

- Los procesos judiciales que han sido demandados a la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cia. Ltda. y a los socios Jaime Alberto Rivadeneira Larco, Jaime Eduardo Rivadeneira Peña y María Eugenia Rivadeneira Peña, por parte de la socia Ana Patricia Rivadeneira Peña, demandas que se han deducido de la denuncia presentada por la última socia de la Compañía mencionada, a la Intendencia de Compañías de Cuenca, tal cual se ha venido informando, todos los procesos de demandas de nulidad de contrato que fueron propuestas por la socia Patricia Rivadeneira Peña, y que se encontraban tramitándose en diferentes juzgados, se acumularon al juicio de nulidad de Acta de Junta General de Accionista No. 464-2012, proceso que se tramita en el Juzgado Tercero de lo Civil de Cuenca; quedando además el proceso No. 776-2012, en el Juzgado Décimo Sexto de lo Civil de Cuenca, proceso demandado por PACTO COLUSORIO, que propone Patricia Rivadeneira Peña, en contra de Jaime Rivadeneira Larco, Jaime Rivadeneira Peña, María Eugenia Rivadeneira Peña, cabe indicar que en este proceso, el día 29 de Julio del 2014, se llevó a cabo la Junta de conciliación dentro de todos los procesos acumulados, sin llegar a ningún acuerdo los actores y demandados, pese a la solicitud y a un llamado a la cordura a las partes por parte de la Señora Juez, haciendo alusión de que son familia, y el padre está de por medio, pero lamentablemente, y como de parte de la familia Rivadeneira, únicamente asistió el Ingeniero Jaime Rivadeneira Peña, y los demás fueron representados por sus abogados, no hubo ni siquiera una conversación sobre un posible acuerdo.

Cabe indicar en este estado del proceso, cualquiera de las partes puede pedir la apertura del término probatorio, siendo por lo general la parte accionante la que lo solicita, pero hasta el día de hoy, no existe ninguna petición, y siendo que el suscrito está siendo demandado como garantista de la Compañía en

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

liquidación, podría pero no cabe, que por nuestra parte se solicite el término probatorio.

- En el proceso No. 776-2012 que se tramita en el Juzgado Décimo Sexto de lo Civil del cantón Cuenca, como se informó anteriormente, en múltiples ocasiones ha estado fijada la inspección judicial, sin llevarse a cabo, siempre por alguna falta de parte de la actora Patricia Rivadeneira Peña, siendo la última fecha que se fijó para que se lleve a cabo la Inspección Judicial solicitada por la actora Patricia Rivadeneira Peña, el 6 de Junio del 2014, en la cual estuvieron presentes la actora Patricia Rivadeneira Peña con su cónyuge y su abogado, el Ing. Jaime Rivadeneira Peña con su abogado, y el abogado de las otras partes, en la cual tanto actora como demandados llegaron al acuerdo de dejar sin efecto la inspección judicial, y que únicamente la juez nombre un perito para el avalúo y tasación de los bienes inmuebles, en los que se demanda el Pacto Colusorio.

A la fecha se encuentra presentado dentro del proceso, el informe pericial, el cual fue motivo de observaciones por la parte demandada. Cabe indicar que el suscrito, está únicamente siendo contado en este proceso.

- Con respecto a la demanda del Remate de los Bienes de propiedad de la Inmobiliaria, para cumplir las obligaciones pendientes y que se generan a cargo de la Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda., en liquidación, la misma fue presentada a la corte, sorteada la causa, recayendo en el Juzgado Décimo Sexto para su trámite, acción tomada conjuntamente con el señor Interventor por la falta de seguridad del cumplimiento de los ofrecimientos de pagar las obligaciones por parte del Socio Jaime Rivadeneira Peña a la Junta General mencionada anteriormente, proceso que seguramente tomara algún tiempo.

### TRAMITES EN EL SRI.

En un informe anterior, se puso en conocimiento sobre la deuda que la Compañía mantenía en el SRI, en el cual se informó que luego de los procedimientos realizados en esta Institución, tanto para asegurar que sean cubiertos con dimisión de bienes, así como para que esta Institución sea la encargada de transferir los valores que la Compañía debe al Municipio de Cuenca, con el excedente de la venta y remate del bien inmueble dimito, y de esta forma dar cumplimiento con la deuda que se mantiene con el Municipio, se me fue informado por el Dr. Marcelo Zaavedra, Jefe del Departamento de Cobranzas del SRI, que con las sustitutivas que realizó la Compañía por una conminatoria que el SRI hiciera, se modificaron los montos sustancialmente, y que del valor del acuerdo de pagos del Impuesto a la Renta, con estas sustitutivas, existía un valor pagado en exceso de \$ 17.287,92 y que la Compañía debía pedir la devolución de dicho valor, tal cual así se procedió.

Mas resulta que, en el departamento respectivo del SRI, fuimos notificados verbalmente por la persona encargada del trámite de la devolución, que ha existido un error en la declaración de la sustitutiva y que se han considerado valores que no han sido pagados, por lo que existía una deuda pendiente al 26

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

de noviembre del 2013 de \$ 47.487,60; todo esto posterior al pago realizado por el Socio Jaime Rivadeneira Peña, manifestando la funcionaria que si las substitutivas hubiesen sido realizadas correctamente, el valor del impuesto a la renta a pagar al 16 de abril del 2013, sería de \$ 86.443,92.

Sobre el particular, se le indicó a dicha funcionaria, que se procedió a realizar el trámite de petición de la devolución, por información dada por el mismo funcionario del SRI Dr. Marcelo Zaavedra, quién inclusive nos entregó una impresión de los valores que realmente al mes de Enero debía la Compañía, manifestando dicha funcionaria, que seguramente, el profesional de cobranzas, se olvidó de verificar lo realmente pagado por la Compañía en el acuerdo de pagos, para dar dicha información.

Con fecha 25 de Junio del 2014, fuimos notificados por el SRI, de la negativa de la petición de la devolución, basándose fundamentalmente en el error de declaración en la substitutiva realizada, manifestando en el numeral 15 de dicha resolución textualmente "15.- Que el artículo 101 de la Ley de Régimen Tributario Interno, vigente a partir del 30 de diciembre de 2007, dispone: "Responsabilidad por la declaración.- La declaración hace responsable al declarante y, en su caso, al contador que firme la declaración, por la exactitud y veracidad de los datos que contenga. Se admitirán correcciones a las declaraciones tributarias luego de presentadas, sólo en el caso de que tales correcciones impliquen un mayor valor a pagar por concepto de impuesto, anticipos o retención y que se realicen antes de que se hubiese iniciado la determinación correspondiente. Cuando tales correcciones impliquen un mayor valor a pagar por concepto de impuestos, anticipos o retención, sobre el mayor valor se causarán intereses a la tasa de mora que rija para efectos tributarios. Cuando la declaración cause impuestos y contenga errores que hayan ocasionado el pago de un tributo mayor que el legalmente debido, el sujeto pasivo presentará el correspondiente reclamo de pago indebido, con sujeción a las normas de esta Ley el Código Tributario.....". *Cursivas mías.*

Con respecto a esta resolución, el estudio jurídico recomendó proceder con la substitutiva respectiva, a fin de que se genere en el sistema los valores adeudados por la Inmobiliaria, toda vez que de no hacerlo, y tomar la otra vía que sería requerir administrativamente al SRI, la rectificación o nulidad de esta resolución, basado en el error administrativo que también comete el SRI, trámite que puede tomar de 6 meses a 1 año, y de no contar con una resolución favorable, se cargaría al valor adeudado un 20%, a más de que si estamos en una decisión clara de liquidar la compañía, tan pronto como sea posible, esta decisión afectaría y estancaría dicho proceso.

Sobre esta deuda así mismo el Socio Jaime Rivadeneira Peña se ha comprometido a cancelarla, ya que la compañía no cuenta con los recursos para seguir cancelando el pasivo.

**VENTA DE PROPIEDADES**

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

---

De conformidad con la autorización dada por la Junta General de Socios, se procedió a la venta de la oficina 201 al Doctor Juan Pacheco, trámite que se efectuó en la Notaría Novena del cantón Cuenca. Cabe mencionar que hace aproximadamente 15 días, se ha solicitado a esta dependencia por parte del comprador, cierta información que se requiere para proceder con la tradición del bien inmueble vendido, esto es con la autorización de la Superintendencia de Compañías para la venta del inmueble, puesto que se encuentra inscrita en el Registro de Interdicciones del Registro de la Propiedad, la intervención de la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cia. Ltda., en liquidación, dispuesta con oficio Reservado No. SC-DC-C-12-035 de fecha 9 de Agosto del 2012.

Con referencia a la resolución que tomó la Junta con respecto a la venta del terreno signado como Lote 5, ubicado en Avenida Hurtado de Mendoza; así mismo, proceso que el comprador no ha podido culminar con el respectivo registro en el Registro de la Propiedad, por falta del plano de la lotización debidamente aprobado por el Municipio de Cuenca y su respectiva inscripción en el Registro de la Propiedad; y, la autorización de la Superintendencia, debido a la petición del registro de intervención por parte de esta entidad a los bienes de la Inmobiliaria Rivadeneira Peña en liquidación, dispuesto con oficio Reservado No. SC-DC-C-12-035 de fecha 9 de Agosto del 2012.

### **TRAMITES EN EL MUNICIPIO DE CUENCA.**

Como tiene usted conocimiento, su representada adeudaba al Municipio de Cuenca por concepto de patentes y activos por los años 2010, 2011, 2012 y 2013, un valor que superaba los cuarenta mil dólares; y, ante el pedido del Socio Jaime Rivadeneira Peña de que se cancele esas obligaciones, con fondos provenientes de la venta del Lote 5 ubicado en la Av. Hurtado de Mendoza, se solicitó al Municipio se generen las respectivas órdenes de pago, teniendo como resultado que, los valores que se tenían, únicamente correspondían a los valores reales en los que no se incluían intereses ni ningún otro cargo, razón por la que al momento de generar la orden de pago, se generaron también los intereses por los valores adeudados, monto que sobrepasa los \$ 65.000 aproximadamente.

### **RECONOCIMIENTO DE FIRMAS DE EX TRABAJADORES.**

Como se informó anteriormente, el Socio Jaime Rivadeneira Peña, entregó los formularios de la Utilidades firmados por los ex trabajadores, tal cual se comprometió en la Junta General de Accionistas, con cuyos documentos se demuestra la cancelación por parte del socio Jaime Rivadeneira Peña, el pago de las utilidades generados en el año 2012 a los ex trabajadores.

Como el pago y la recepción de las firmas lo realiza directamente el Socio a los ex trabajadores, con la finalidad de contar con un documento legal que justifique el pago de estos rubros a los ex trabajadores que ha sido efectuado por Ing. Jaime Rivadeneira Peña, y de precautelar que en el futuro no se

## ***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN***

tenga ningún inconveniente frente a un eventual reclamo por parte de los ex trabajadores, razón por la cual y para salvaguardar la responsabilidad que esto representa, se ha solicitado al señor Ingeniero Jaime Rivadeneira Peña, la presencia de los ex trabajadores, para que realicen el reconocimiento de que el pago fue efectuado por el Socio mencionado y que sus firmas constantes en el documento corresponden a cada uno de ellos; trámite que se debe concretar la semana siguiente, puesto que ya se solicitó la presencia de los ex trabajadores. Debo dejar sentado que todas y cada una de las declaraciones juramentadas se encuentran listas, solo para ser suscritas ante notario.

En las actuales circunstancias de acuerdo a lo descrito en el Anexo No. 2, los Activos de la compañías ascienden al valor de \$ 8.622.820,68, con las acciones realizadas que como se advierte en párrafos precedentes para regularizar algunas de las inconsistencias contables descritas a lo largo del proceso, el pasivo llegara a CERO y un Patrimonio de \$8.622.820,68. Con lo que de acuerdo al porcentaje societario que registra la compañía quedaría conformado de la siguiente manera:

<b>SOCIOS</b>	<b>PARTICIPACION SOCIETARIA</b>	<b>MONTO</b>	<b>ADICION /DEDUCCION</b>	<b>TOTAL A RECIBIR</b>
JRL	29,86%	2.574.774,26	392.942,70	2.181.831,56
APRP	23,38%	2.016.015,47	35.888,12	2.051.903,59
MERP	23,38%	2.016.015,47	(2.174.526,48)	(158.511,01)
JRP	23,38%	2.016.015,47	(2.898.841,96)	(882.826,49)

De acuerdo a los resultados obtenidos y sobre la base a la disponibilidad de los activos con los que cuenta la compañía que son los inmuebles y documentos por cobrar se asume que para el caso de la Socia Ana Patricia Rivadeneira Peña, se compense con la entrega de varios de inmuebles que posee la compañía (local donde funciona IPAC, lote No. 2 ubicado en la JJ de Olmedo 2-71 y lote No. 4 ubicado en la Octavio Díaz 1-69) los mismos que totalizan el valor de \$ 2.088.700,00 valor que se sobrepasa con el 1,79%, pues debido a que el reparto se lo hace en especies, se complica llegar a valores exactos.

Para el caso del Socio Jaime Rivadeneira Larco la compensación correspondería a la parte proporcional de los documentos por cobrar más los inmuebles restantes (inmueble conocido como la casa triangulo ubicado en la Av. Roberto Crespo y Miguel Cordero y el lote No. 1 ubicado en la JJ Olmedo s/n) lo cual totaliza un valor de \$ 593.490, más el saldo de los documentos por cobrar a dos de los socios María Eugenia y Jaime Rivadeneira Peña, más el valor restante de lo que sobre de la demanda del remate (si los socios persisten en no dar solución y procurar perder menos recursos).

Es importante dejar claramente establecido que dependiendo de la sentencia del juez competente podría o no modificar la actual posición financiera de la

***INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”***

---

compañía, en vista que como se explicara posteriormente, la compañía mantiene procesos judiciales que se encuentran en litigación.

Atentamente,

Econ. Darwin Jaramillo Granda  
**Liquidador - Representante Legal**