

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

INFORME FINAL DE LIQUIDACION

Cuenca, 9 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 14 de la Ley de Compañías, me permito informar a la Junta General de Socios y a su autoridad, el informe final de 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, 7 de marzo, 27 de agosto, 15 de octubre de 2014, 7 de enero, 7 de mayo, 8 de junio de 2015, se remitió a su autoridad informes con los antecedentes del proceso de liquidación; en los se especifica y detalla las actividades que se ejecutaron a lo largo de todo el proceso.

ANTECEDENTES:

A continuación me permito exponer un resumen de las principales actividades llevadas a cabo en el proceso de liquidación: Durante este proceso se realizaron alrededor de catorce Juntas Generales de Socios, para tratar distintos aspectos con una apertura total de nuestra parte para avanzar en el proceso; en la Junta de septiembre de 2012 mediante el método de barrido se evacuó todos y cada uno de los puntos del informe de avance de liquidación No. 2 que contenía todas las incongruencias administrativas y contables, cada punto se lo regularizó entre comillas, con simples papeles en los cuales el ex – administrador disponía regulaciones para que supuestamente las cuentas contables se regularicen de actuaciones pasadas de los ex administradores, lo

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

cual rompe toda norma, y sin que exista una restitución de los presuntos perjuicios causados al patrimonio de la compañía, pues la misma Junta General de Socios ratifico la veracidad de las inconsistencias observadas en dicho informe durante el manejo del último año por parte de los ex administradores y primer semestre del 2012, y que en cuya sesión trataron de regular todo lo observado.

Así mismo producto de una de las Juntas, en la cual de una manera imponente e insolente uno de los delegados de los socios, mociono que se ordene al liquidador el levantamiento a escritura pública de la reactivación de la compañía aprobada por la Junta, estableciendo claramente y de manera específica que serán sus propios abogados quienes harían la minuta, acatando lo dispuesto por nuestra parte, a pesar que el suscrito fue nombrado por la Superintendencia de Compañías y no por la Junta General. Posteriormente la reactivación fue negada por la Intendencia de Compañías y apelada por la mayoría de los socios sin resultados positivos.

Por otro lado se ofició a los arrendatarios a regularizar sus contratos de arrendamiento, de los inmuebles que al momento según escrituras eran de propiedad de la Inmobiliaria, sin que esta cobre los cánones arrendaticios, sin que logre ese objetivo, pues al parecer según información de los arrendatarios la voluntad por parte de ellos existe, ya que les es indiferente quien les facture, pero no pueden anular los contratos de manera unilateral, sumada a la presión de uno de los socios de continuar con ese manejo.

Cabe señalar que como medidas intimidatoria por parte del ex – administrador Jaime Rivadeneira Peña, mando a la Policía a mi oficina particular, para que dichos gendarmes me citen a la Fiscalía (primera citación), para que de mi versión por el delito de prevaricato, pues al parecer el socio y ex administrador buscaba cualquier argumento para amedrentar al suscrito, en vista que en una de las juntas se les informo a los socios que el SRI, podría sancionar a la compañía por inobservar artículos específicos de la Ley de Régimen Tributario Interno.

En noviembre de 2012, se recibió en mi oficina una comunicación por parte del ex – administrador Jaime Rivadeneira Peña solicitando se realice una Junta General de Socios, para tratar dos puntos, la contratación de perito para el avalúo de los inmuebles “de la inmobiliaria” y la regularización del usufructo de los cánones arrendaticios a favor de uno de los socios que venía cobrando los arriendos desde hace unos cuatro años atrás aproximadamente, sin embargo mediante comunicación de fecha 12 de noviembre de 2012, indico que autorizan los socios que hacen mayoría la contratación del Ing. Rolando Sarmiento como perito para que ejecute el trabajo y que si era nombrado el mencionado profesional no era necesaria ninguna Junta, ya que no aceptaría a ningún otro, bajo esos argumentos nosotros (liquidador e interventor) no quisimos correr riesgos de que posteriormente al no ser de su interés no acepte

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

los resultados del mencionado profesional, por lo que se decidió pedir el peritaje por orden de Juez, con el objeto de que sus resultados sean vinculantes y que cualquier reclamo se lo haga por esa vía.

En vista de la imposibilidad de corregir las irregularidades, por el tema de la facturación de los arriendos de los inmuebles que son de propiedad de la Inmobiliaria, por parte de uno de los socios y para que no sigan siendo cobrados por este, se realizaron los trámites ante la corte de justicia a través del departamento de mediación para que se cite a los actores para que se pueda regularizar los contratos y facture quien legalmente le corresponde. Pues gestionar nos ha costado soportar la agresividad de algunos de ellos, seguramente muy bien instruidos.

Con fecha 20 de Noviembre se recibió en mi oficina una comunicación, suscrita por el Sr. Jaime Rivadeneira Vásquez, hijo del ex – administrador Jaime Rivadeneira Peña, exigiendo se le entregue la factura de la compra de tres vehículos que la realizo en el mes de enero de 2012, ya que esto debió generar un impuesto IVA, en vista que tiene que realizar la declaración tributaria, es de conocimiento público que la declaración del IVA se la efectúa al mes siguiente de realizada la transacción; cabe señalar que una de las inconsistencias justamente fue la venta de los vehículos, sin que para ello haya ingresado valor alguno a la compañía, sino que se lo realizo a través de compensación de supuestos adeudos a dos de los socios, padre y abuelo, por lo que facturar a esa fecha hubiera sido contradictorio, pues en un informe anterior se detalló esta transacción irregular, ya que estaría abalando esa situación, sin que se acoja esta petición.

BALANCE INICIAL DE LIQUIDACION:

La Junta General Extraordinaria de Socios de la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda., en Liquidación, celebrada el día jueves 17 de enero de 2013, resolvió nombrar al Ing. Rolando Sarmiento García como Perito valuador de los bienes inmuebles de la compañía; cabe destacar que luego de la Junta, los socios acordaron que el alcance del peritaje abarcaría adicionalmente los seis inmuebles que fueron transferidos a dos de los socios en febrero de 2012. Con los precios de mercado presentados por el perito valuador, se coligió una diferencia, en algunos casos sustanciales de acuerdo al siguiente cuadro:

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

INMUEBLE	VALORES DE LA VENTA	AVALUO MARZO 2013	DIF. VENTA ACTIVOS
Produbanco - Roberto Crespo	143.645,00	275.215,00	(131.570,00)
Paute - Antonio Mancilla	2.135.550,00	1.125.835,00	
Oficina - Edificio Bolivar	63.596,00	117.804,00	(54.208,00)
INDURAMA - Enrique Arizaga	513.798,00	2.787.954,50	(2.274.156,50)
Casa - Salinas **	23.153,00	50.000,00	(26.847,00)
Casa - Manuel J.Calle 3-101	2.205.716,00	4.302.410,00	(2.096.694,00)
TOTAL	5.085.458,00	8.659.218,50	(4.583.475,50)
**.- Avaluo referencial			

VEHICULO	VALORES DE LA VENTA	AVALUO ABRIL 2013	DIF. VENTA ACTIVOS
Toyota Fortuner 2006	3.900,00	29.900,00	(26.000,00)
Chevrolet Dimax 2008	10.400,00	16.561,00	(6.161,00)
Mazda 3 2011	24.000,00	23.013,00	
TOTAL	38.300,00	69.474,00	(32.161,00)
**.- Avaluo Patio Tuerca, pagian web Abril de 2009 (SE TOMA EL AVALUO MINIMO			

Otra de las observaciones fueron el tema de que uno de los socios se encontraba facturando cánones arrendaticios de inmuebles de propiedad de la compañía, y que en archivos a mi cargo no exista ninguna autorización expresa de la Junta de Socios, misma que al existir debía ser materializada con una escritura pública de constitución de Usufructo a favor de socio beneficiario de esas rentas; de acuerdo al siguiente cuadro:

INMUEBLE	VALOR NETO	MONTO A DIC 2012	MONTO A ABRIL 2013
Lote No. 4 H. Mendoza local en	434,66	5.215,92	1.738,64
Lote No. 2 JJ. Olmedo local me	434,66	5.215,92	1.738,64
Lote No. 5 H. Mendoza y JJ. Oln	434,66	5.215,92	1.738,64
Casa Triangulo: Tratoria 66, Tec	-	-	
Dolche, La Fundicion, Frixonex	2.200,00	26.400,00	8.800,00
Edificio El Pacifico (Inec: tercer	-	-	-
terrazza y oficina 202 y 205)	2.284,00	27.408,00	9.136,00
Casa - Manuel J.Calle 3-101	-	-	-
TOTAL	5.787,98	69.455,76	23.151,92
**.- Precios de Canones referenciales en base a los que cobra la compañía.			

Cabe señalar que desde que se produjo la incorporación de determinados Inmuebles a la compañía, esto es el año 2009, se venía produciendo esta inconsistencia, la misma que nunca se pudo solventar y que los valores estimados sobrepasaban los doscientos cincuenta mil dolares, y que por rescrito los socios que hacian mayoría, ratificaron que esos valores se los liquidara al

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

final de la liquidación deduciendo del remanente que le corresponda al Socio Jaime Rivadeneira Larco.

BASE PARA LA ELABORACION DEL BALANCE INICAL DE LIQUIDACION

Con el propósito de contar con un documento que revele de manera adecuada la posición financiera de la compañía EN LIQUIDACION, se describe lo siguiente:

MARCO CONCEPTUAL APLICACIÓN NIIF

Negocio en marcha

Párrafo 23. Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la entidad está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la entidad no tiene intención ni necesidad de liquidar o cortar de forma importante la escala de sus operaciones. Si tal intención o necesidad existiera, los estados financieros pueden tener que prepararse sobre una base diferente y, si así fuera, se revelará información sobre la base utilizada en ellos.

Con estos y otros antecedentes se procedió a la elaboración del Balance inicial de Liquidación, haciendo una revelación de las operaciones de la compañía en estricto sentido a lo sucedido.

Se preparó Información y realizaron inspecciones por el SRI en nuestra propia oficina en fechas 31 de julio del 2012, 11 de septiembre del 2012, 18 de septiembre del 2012, 4 de diciembre del 2012, 25 de marzo del 2013. Las incongruencias contables provocaron que se interactúe de manera constante con el SRI, a través de varias revisiones y requerimientos de casi toda la información de los últimos cuatro o cinco años, que al final provocaron la realización de declaraciones sustitutivas de los años 2010, 2011 y 2012 del formulario 101 Renta de Sociedades, e IVA de enero de 2013, efectuadas en diciembre de 2013, obviamente luego de varias consulta realizadas a profesionales del derecho tributario para determinar qué era lo mejor para la compañía cumpliendo la ley, con la ejecución de dichas declaraciones produjo que se revoquen acciones coactivas en contra de la compañía, causando incluso valores a favor de la compañía, cuyo trámite de devolución de valores lo hemos gestionado de manera oportuna. Por otro lado se solicitó la dimisión de bienes para cubrir la deuda tanto del SRI como del Municipio de Cuenca, otra deuda acumulada por la empresa por pago de patente y 1.5 por mil a los activos, gracias a gestiones efectuadas con funcionarios del SRI, han aceptado que la dimisión serviría para cubrir las deudas de estos dos entes; lo cual nos permitiría extinguir las deudas pendientes con terceros públicos. Quedando únicamente el pago de Utilidades a ex trabajadores y Liquidación de haberes de la ex trabajadora Socia Patricia Rivadeneira Peña que se le podría compensar el valor en bienes inmuebles como adición a su participación societaria, ya que a

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

la otra ex trabajadora Socia se aplicó una compensación de créditos de acuerdo a lo que establecen las normas contables. Acatando lo dispuesto por la ley y con el objeto de obtener recursos suficientes se ha procedido a demandar el remate ante la corte provincial de justicia, con el propósito de realizar el activo y extinguir el pasivo.

Cabe destacar que en los últimos seis meses del año 2013 se han dado paso a la celebración de cuatro Juntas Generales de Socios en Julio, Agosto, Septiembre y Noviembre y con fecha 3 de diciembre de 2013, se llevó a cabo una reunión de trabajo, en la que asistieron tres de los socios o sus delegados, en el que se les mostro la situación del Balance de la compañía y las alternativas más viables para poder extinguir el pasivo, y finalmente liquidar la compañía, sin que se llegue a ningún acuerdo a pesar de representar la mayoría, dándoles alternativas para extinguir el pasivo, regular las inconsistencias contables y proceder continuar con el Balance final de liquidación.

VENTA DE DOS OFICINAS

En vista que la compañía no contaba con los recursos necesarios para el proceso de liquidación y tratar de ir saneando el pasivo de la compañía, inicialmente, se solicitó a la Junta General de Socios autoricen la venta de dos Oficinas del Edificio El Pacifico, para cubrir pagos urgentes entre los que estaban las cuotas al SRI, por gestiones realizadas para que el SRI nos autorice el mecanismo de facilidades de pago por concepto del impuesto a la renta causado del ejercicio económico 2012; al no tener oferentes para la venta de las oficinas a pesar que se publicito por varios medios de comunicación a más de la oferta directa a profesionales que les pudiera interesar las oficinas, se terminó accediendo por parte de la Junta a las únicas ofertas por debajo del precio calculado por el profesional valuador Ing. Sarmiento García, que la misma Junta designo para realizar la valoración de todos los activos de la compañía, la venta se ejecutó en aproximadamente un cuarenta por ciento por debajo de los valores informados y calculados por el perito valuador, que fue la misma Junta la que autorizó dicha venta en vista que los únicos oferentes eran los mismos inquilinos del edificio, uno de ellos el propio arrendatario, debido a esto la Junta se sujeto a las condiciones planteadas por los adquirientes este último con un plazo de pago de supuestamente 60 días los mismos que se convirtieron en mas de 180 días.

NEGATIVA DE LA JUNTA DE AUTORIZAR MAS VENTAS.

En vista de la **negativa** por unanimidad resuelta por la Junta General de Socios, de que se venda más inmuebles, para que la compañía pueda contar con los suficientes recursos para poder cumplir con las obligaciones pendientes y poder avanzar en la presentación del balance final de liquidación, se ha tenido que optar con la opción de la demanda del remate; solicitud de venta que fue

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

realizada para que la Junta libere al suscrito de optar justamente de ese proceso de acuerdo a lo que establece el art. 398 de la Ley de Compañías, y evitarnos una serie de trámites que se han caracterizado por confusiones entre instituciones y la lentitud con la que hemos sido atendidos en la corte de justicia en casi todos los temas, lamentablemente ningún mecanismo ha sido el viable para tratar de darle celeridad a todo el proceso, pues al no existir la voluntad de las partes de arreglar tanto las incongruencias contables como el resto de trámites que tiene la compañía resulta imposible que el proceso continúe como hubiesemos querido, pues supuestamente se colige que los mismos socios han preferido que el proceso se siga dilatando, ya que al existir procesos judiciales de por medio no se ha aportado de ninguna manera para darle viabilidad al proceso.

DEMANDA DE REMATE

En vista de la dificultad de que la compañía cuente con los suficientes recursos para cumplir con todas las obligaciones que se registran en el Pasivo, sumada a la oposición de la Junta General de Socios de que se venda inmuebles y darle liquidez a la compañía, esto sucedido en la última junta de Noviembre de 2013, lo cual nos obligó a seguir estrictamente lo que indica la ley en cuanto a la realización de activos, a pesar que un remate perjudica notablemente el patrimonio de la compañía a más de lo engorroso que se vuelve el realizar trámites en cualquier instancia, llámese, Corte Provincial, SRI, Registro de la propiedad, Municipio, ya que se toman tiempos excesivos a parte de los errores que cometen que hacen que volvamos a realizar trámites que han tomado mucho tiempo. Una vez que se agotaron los mecanismos apropiados para actuar con mayor agilidad, se decidió realizar la demanda de remate de las oficinas del Edificio el Pacífico, según indagaciones realizadas en la corte y a través de abogados, nos han confirmado que solamente el proceso de calificación podría tomar entre 8 y 10 meses, situación que la dejaría a la compañía en un punto muerto, ya que sumado al proceso que llevaría al SRI realizar el remate de la dimisión que ya se la efectuó, para cubrir las deudas con ese ente y con el Municipio de Cuenca, definitivamente podría pasar con toda tranquilidad todo el año 2014 y parte del siguiente sin que tengamos resultados positivos; por lo tanto es necesario que los socios tomen una decisión final al respecto.

FACTURACION POR VENTA DE SERVICIOS.

Con el objeto de que el SRI no continúe calculando valores en referencia al ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA se procedió a suspender la facturación de los DOS únicos inmuebles que la compañía venía facturando hasta noviembre de 2013 (en vista que los contratos de arrendamiento se vencieron y por acatamiento de la ley se imposibilita de poder realizar nuevas operaciones), con el objeto de no tener declaración de ingresos y declararlos en CERO y no se

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

sigan generando cargos adicionales para el ejercicio económico 2014 como Anticipo del Impuesto a la Renta, se decidió optar por ese mecanismo, dejando por escrito y con firma entre las partes en la Instancia de Mediación de la Corte de Justicia para que se realicen liquidaciones futuras con los adjudicatarios de esos dos inmuebles que se dejaron de facturar. Decisión que se tomaron con el objeto de que el perjuicio para la compañía no siga aumentando y obviamente con el compromiso de que se llegaría a un acuerdo final y poder liquidar la compañía.

SITUACION FINANCIERA AL INICIO DEL AÑO 2014

El Estado de Situación Financiera cortado al 31 de enero de 2014, en el que se muestra la posición financiera de la compañía que reflejaban los registros contables en base a los documentos de soporte que reposan en los archivos de la compañía y registrando las regulaciones de las incongruencias contables que lamentablemente los socios mayoritarios nunca han aceptado y al parecer no han querido entender; sin embargo es importante puntualizar que en el último informe remitido a la Intendencia de Compañías, se realizó un análisis técnico sobre la **presentación de un Balance a valor razonable**, análisis que se lo ratifica para efectos de valoración de la empresa como tal, pues en ese informe habíamos puntualizado que efectivamente el dinero tiene su deterioro en el tiempo, razón por la cual se estableció parámetros técnicos, de castigo a la cartera u obligaciones por cobrar a dos de los socios de la compañía cuyo soporte son letras de cambio con garantía cruzada entre deudores, sin ningún aval real sobre dicha deuda, lo cual se deberá considerar para efectos de reparto de dichos documentos.

Por otro lado en reuniones de trabajo con el Econ. Carlos Rivera se analizó la información que presentó la contadora de la compañía, a nuestra solicitud, de acreencias que se utilizaron de la compañía de unos socios en favor de otros, pues efectivamente la justificación de que los valores están registrados en los estados de cuenta, y existen los asientos contables, **nunca se ha puesto en duda esa situación**, sino más bien el mecanismo de utilizar dichas acreencias pues la LRTI y Código Tributario, estable un tratamiento especial para el tema de donación de acreencias, sin que se haya utilizado ninguno de esos mecanismos legales, situación informada a los socios incluso en Juntas Generales, sin que se hayan tomado medidas al respecto; Por otro lado el caso puntual en el que se realiza un reverso de un asiento contable un año después por la venta de un inmueble en la ciudad de Quito, transfiriendo valores a un socio contablemente, no se justificó, según lo que indicó el Econ. Rivera Interventor de la compañía, por lo tanto ese valor contablemente está regulado a favor de todos los socios en el Patrimonio y no solamente a favor de uno y obviamente con la deducción a este último.

NOTIFICACIONES A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

En el mes de mayo de 2014 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 de venta, 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 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 varia 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 liquidar 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 y culminar con el proceso.

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 realizo 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.

PASIVOS DE LA COMPAÑÍA AL FINALIZAR EL AÑO 2014

Los pasivos a ese mes eran 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

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

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 a ex trabajadores de la Inmobiliaria, 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 cumpliendo con las obligaciones pendientes; a esa 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 cumplan con alguna parte de la deuda total, lo cual podría ser decisivo para poder cumplir con todas las obligaciones pendientes y continuar con el proceso, pues este mecanismo de dar disponibilidad mínima con una estrategia controladora 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.

INFORME JURIDICO:

De acuerdo a las actividades que se han realizado en la parte jurídica de la Inmobiliaria, empezando por el estado de los procesos judiciales que han sido demandados a la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda. y a los socios Jaime Alberto Rivadeneira Larco, Jaime Eduardo Rivadeneira Peña y María Eugenia Rivadeneira Peña, por parte de la socia 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:

1.- Proceso No. 464-2012, Juzgado Tercero de lo Civil de Cuenca, por Nulidad de Acta de Junta General de Accionas, llevada a cabo el 20 de Enero del 2012; actualmente el estado del proceso como tal se encuentra como se dijo en el informe anterior, evacuada la prueba en su totalidad y solicitado autos para sentencia, en espera para que se de este hecho, debido a que, la parte demandada y que conforme la mayoría de la participaciones suscritas, solicitó la

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

acumulación de los autos de los procesos que se encuentran tramitando en los diferentes juzgados, por nulidad de contrato.

La socia Patricia Rivadeneira Peña, a más del proceso mencionado anteriormente, ha propuesto algunas demandas pretendiendo la nulidad de las escrituras públicas de compra venta de los predios, efectuadas el 16 de febrero de, 2012, siendo éstas:

2.- Proceso No. 699-2012, Juzgado Séptimo de lo Civil de Cuenca, por Nulidad de Contrato de compra venta del predio ubicado en el sector El Calvario del cantón Paute, con la clave catastral No. 010550020119001000, proceso que se encuentra en Apelación en la Sala Segunda de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial del Azuay, por cuanto la parte demandada, esto es Jaime Rivadeneira Larco, Jaime Rivadeneira Peña y María Eugenia Rivadeneira Peña, a través de sus abogados, habían solicitado la Acumulación de Autos en el Juzgado Tercero de lo Civil de Cuenca, en donde se encuentra tramitando la Nulidad de Acta de Junta General del 20 de Enero del 2012, solicitud que el Juez Aquo del Juzgado Séptimo había aceptado, proceso de acumulación que fue apelado, y estando en el estado de apelación, la acumulación ha sido confirmada.

3.- Proceso No. 697-2012, Juzgado Quinto de lo Civil de Cuenca, por Nulidad de Contrato de compra venta del predio ubicado en la Avenida Manuel J. Calle, parroquia Huayna Cápac, cantón Cuenca, provincia del Azuay, con clave catastral 10010190150000, proceso que se encuentra concedida la Acumulación de Autos solicitada por la parte demandada, al Juzgado Tercero de lo Civil de Cuenca, en donde se encuentra tramitando la Nulidad de Acta de Junta General del 20 de Enero del 2012, proceso de acumulación que fue apelado, y estando en el estado de apelación, la acumulación ha sido confirmada.

4.- Proceso No. 697-2012, Juzgado Décimo Sexto de lo Civil de Cuenca, por Nulidad de Contrato de compra venta de predios ubicados en el edificio Bolivar sector Calle Sucre entre Antonio Borrero y Hermano Miguel del cantón Cuenca, con claves catastrales No. 0202030017701 y 0202030017010, proceso que se encuentra en Apelación en la Sala Segunda de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial del Azuay, por cuanto la parte demandada, esto es Jaime Rivadeneira Larco, Jaime Rivadeneira Peña y María Eugenia Rivadeneira Peña, a través de sus abogados, habían solicitado la Acumulación de Autos en el Juzgado Tercero de lo Civil de Cuenca, en donde se encuentra tramitando la Nulidad de Acta de Junta General del 20 de Enero del 2012, solicitud que el Juez del Juzgado Décimo Sexto había aceptado. Este proceso de acumulación que fue apelado, y estando en el estado de apelación, la acumulación ha sido confirmada.

5.- Proceso No. 578-2012, Juzgado Octavo de lo Civil de Cuenca, por Nulidad de Contrato de compra venta del predio ubicado en la Avenida Enrique Arízaga Toral, parroquia Sucre del cantón Cuenca, proceso que tuvo sus tropiezos por

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

nulidades, y posterior reforma de demanda, que al momento se encuentra en estado de citación de la demanda con la reforma.

Cabe indicar que este proceso no ha tenido ningún avance.

6.- Proceso No. 776-2012, 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, el mismo que ha transcurrido la Audiencia de Conciliación, sin acuerdo alguno.

A la fecha, ha transcurrido la etapa probatoria, encontrándose en la evacuación de toda la prueba, disponiendo el Juez a cargo del Juzgado Décimo Sexto al suscrito, como representante legal, a través del oficio No. 183-2013 del 4 de Marzo, a petición de la socia Patricia Rivadeneira Peña, la entrega de información referente a: Copia de la renuncia de gerente (Ing. Jaime Rivadeneira Peña); copia del nombramiento de Gerente titular luego de la renuncia; copia de los documentos de garantías presentadas por los socios que adquirieron los bienes inmuebles motivo de los procesos judiciales; copia de los contratos de arriendo de los bienes de propiedad de la Compañía; copia del informe presentado por el valuador Ing. Rolando Sarmiento García; copia de las citaciones del Comisario de la Compañía a la Junta de Socios de fechas 20 de enero y 10 de febrero de 2012; fechas de registros contables de las ventas de los inmuebles motivo de las demandas, información que fuera entregada con fecha 10 de Abril del 2013.

7.- Con respecto a la irregularidad de facturación por parte del socio Jaime Rivadeneira Larco, por arrendamientos de algunos predios de propiedad de la Inmobiliaria Rivadeneira Peña, ante la fallida posibilidad de un acuerdo, la Junta General de Accionistas llevada a cabo el 17 de Enero de 2013, con el 76,62% resolvió regularizar el usufructo sobre las rentas de los inmuebles de propiedad de la Compañía a favor del socio Jaime Rivadeneira Larco, bajo la figura de un USUFRUCTO DE HECHO, resolución que fue objetada por el Liquidador y como tal representante legal de la Compañía, de conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías.

Cabe señalar en este punto, la total apertura que se dio por nuestra parte, aceptando la percepción de un supuesto acuerdo entre los socios, y para no obstaculizar un posible entendimiento, se suspendieron los trámites legales que se tenían previstos, y en caso de no existir acuerdos en un plazo razonable, procederá con los trámites que correspondan para la recuperación de los valores por dicho concepto, a favor de precautelar el patrimonio de la Compañía.

8.- Ante la petición de los socios de contar con un avalúo de los bienes vendidos a los socios Jaime Rivadeneira Peña y María Eugenia Rivadeneira Peña, y que motivaron la denuncia a la Intendencia de Compañías de la socia

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

Patricia Rivadeneira Peña, como se dijo anteriormente, se cuenta con el avalúo presentado por el Ingeniero Rolando Sarmiento García, avalúo dispuesto por resolución de la mayoría de los socios por Junta General llevada a cabo el 17 de Enero del 2013, valuador sugerido por los socios mayoritarios, esto es Ing. Jaime Rivadeneira Larco, Jaime Rivadeneira Peña; María Eugenia Rivadeneira Peña; Informe inicial que fuera motivo de observaciones por parte de socios y liquidador, contando con el definitivo presentado por el profesional el 1 de Abril del 2013, el mismo que también fue refutado por la socia que no se adhirió a la contratación del perito, haciéndonos llegar una comunicación mostrando su total desacuerdo con los resultados y, que según ella no se tomó en consideración ninguna de sus observaciones iniciales, sino únicamente las de la otra parte.

9.- Con respecto al supuesto perjuicio a terceros que fuera informado, referente a la falta de facturación de las transferencias de dominio de los bienes de la Compañía a dos de los socios, siendo este tercero el Estado, el SRI notificó con fecha 31 de Julio del 2012 la obligatoriedad del cumplimiento de las obligaciones con el SRI, mismo que fue contestado, básicamente en los siguientes términos: El acto que es materia de la supuesta contravención, no es ejecutado en el administración de la liquidación del exponente, sino son actos anteriores; en esta virtud, y en guarda de los principios de debido proceso, seguridad jurídica y de los efectos tributarios de responsabilidad previstos en los Arts. 26 y 27 del Código tributario –antes invocados-, solicito a Usted, que en este proceso de juzgamiento se cuente con el representante legal de INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACIÓN, que ejerció precedentemente la administración de la misma.

10.- Como consecuencia de la falta de cumplimiento de la entrega de comprobantes de venta validos al SRI que se detalla anteriormente, se basó justamente en la no existencia de en los archivos de la Compañía que se encuentran a mi cargo, por lo que el Sistema de Rentas Internas inició Sumarios por Contravención con fecha 28 de diciembre del 2012, por las siguientes razones; mismas que han sido contestadas, sin tener resolución hasta la fecha:

1.-No entregar el comprobante e de venta, por la transferencia de un vehículo de placas ABA 1338 marca Chevrolet.

2.- No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un vehículo de placas ABB6511 marca Mazda.

3.- No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un vehículo de placas AFS 0721 marca Toyota.

4.- No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

inmueble número de clave catastral 0202030017601 por el comprador Rivadeneira Peña Jaime por la cantidad de 63.596,00.

5.- No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien inmueble número de clave catastral 01055002011900100 por el comprador Rivadeneira Peña Jaime por la cantidad de 2.135.550,00.

6.-No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien inmueble número de clave catastral 1502075052000 por el comprador Rivadeneira Peña Jaime por la cantidad de 513.798,00.

7.-No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien inmueble número de clave catastral 10010119015000 por el comprador Rivadeneira Peña María Eugenia por la cantidad de 2.205.716,00.

8.-No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien inmueble número de clave catastral 1001019021000 por el comprador Rivadeneira Peña Jaime por la cantidad de 143.645,00.

9.-No entregar el comprobante de venta, por la transferencia de un bien inmueble número de clave catastral 3281720 por el comprador Rivadeneira Peña Jaime por la cantidad de 23.153,00.

Cabe recalcar, que por poner en alerta a los socios de posibles consecuencias sobre las irregularidades en la facturación de las ventas realizadas, el suscrito fue incoado a la Fiscalía para dar su versión, sobre una denuncia que fue bajo el cargo de “Prevaricato”.

DETALLES JURIDICOS A LA FECHA:

Los procesos judiciales que han sido demandados a la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cia. Ltda. en liquidación 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, en las cuales la Compañía se encuentra como legítima contradictora, fueron los signado con los número 697-2012 juzgado quinto de lo civil; 699-2012 del Juzgado Séptimo de lo Civil; 697-2012 del Juzgado Décimo Sexto de lo civil, 578-2012 del Juzgado Octavo de lo Civil; 679-2012 del Juzgado Décimo Cuarto de lo civil; y, en el Juzgado Tercero de lo civil, se procesa el juicio de nulidad de junta llevada a cabo el 20 de enero del 2012. Cabe mencionar que los procesos de nulidad de contrato fueron motivo de acumulación al juicio No. 464-212 que se tramita en el Juzgado Tercero de lo Civil.

En el proceso 464-2013 en el cual se encuentran acumulados todos los procesos de nulidad de contrato, cabe mencionar esta causa fue apelada, misma que fuera solicitada por la parte demandada, esto es los socios Jaime

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

Rivadeneira Peña, Jaime Rivadeneira Larco y María Eugenia Rivadeneira Peña, en el sentido de que no debía practicarse prueba en los juicios acumulados y más bien debería dictarse sentencia, puesto que las etapas procesales del proceso principal 464-2012, había concluido. Esta apelación recayó en la Sala Civil y Mercantil bajo la responsabilidad de los Señores Jueces: Juan Pacheco Barros (Ponente), Pablo Valverde Orellana y Edgar Morocho Illescas, jueces que se han inhibido de conocer la apelación, aduciendo que previnieron en el conocimiento de esta causa los señores Jueces doctores Magalli Granda Toral, Rosa Zhindón Pacurucu y José Vicente Andrade, esto con fecha 17 de Noviembre del 2014; y a la fecha se cuenta con la resolución de la sala, negando la apelación, regresando el proceso al Juzgado de origen para proseguir en la causa; sin que hasta la fecha exista pronunciamiento alguno.

Con fecha 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.

El proceso Colusorio No. 776-2012, que se tramita en el Juzgado Décimo Sexto de lo Civil de Cuenca, fue propuesto por la socia Patricia Rivadeneira Peña, en contra de Jaime Rivadeneira Larco, Jaime Rivadeneira Peña, María Eugenia Rivadeneira Peña, mismo que tuvo su resolución negando la demanda propuesta con fecha Noviembre 10 del 2014; sentencia que fue apelada por la parte actora y que se encuentra en conocimiento de la Sala de lo Civil y Mercantil, habiendo actualizado la información requerida por la Sala, recibiendo la información de dicha confirmación el 1 de diciembre del 2014; en este proceso, se convocó a Audiencia de Estrados solicitada por la parte apelante, fijada para el día seis de marzo del 2015 audiencia que no se llevó a cabo, por desistimiento de la parte actora.

El 31 de Septiembre del 2014, fui citado para la Audiencia convocada por parte de la Jueza Segundo de Tránsito, referente a las medidas cautelares solicitadas por la socia Patricia Rivadeneira Peña, en la cual se supo sustentar que la junta extraordinaria de Socios convocada para que se lleve a cabo el 1 de octubre del 2014, obedecía estrictamente a cumplir con su obligación que era realizar activos y extinguir pasivos con el fin de culminar con la liquidación, y toda vez que se encontraba el proceso en óptimas condiciones para proceder a aprobar el balance de liquidación y reparto del remanente, se convocó a la junta.

Una vez dictadas las medidas, se solicitó la revocatoria de las mismas, haciendo notar a la Señora Jueza, el perjuicio del patrimonio que tendría la compañía si se mantiene las medidas cautelares dictadas.

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

La resolución de la Jueza Constitucional se transcribe textualmente "Resuelve: Aceptar la petición de Medida Cautelar Constitucional planteada por ANA PATRICIA RIVADENEIRA PEÑA, por lo tanto, se ordena que la COMPAÑÍA INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. "EN LIQUIDACIÓN" se mantenga en estado de intervención y con vida jurídica hasta que los procesos judiciales en trámite en los juzgados tercero de lo civil de Cuenca, (464-2012), décimo sexto de lo civil de Cuenca, (776-2012) y en el Juzgado Tercero de Garantías Penales (810-2013) tengan resolución."

En el mes de noviembre de 2014, luego de contar con el cumplimiento del pago de las obligaciones en la Ilustre Municipalidad de Cuenca, se pudo concluir con la actualización de datos, referente a 11 inmuebles que se encontraban a nombre del socio Ing. Jaime Rivadeneira Larco.

Se ha colaborado constantemente con los socios, entregándoles copias certificadas de los documentos requeridos de la Compañía, a decir de las solicitudes, necesaria para el cargo y descargo en el proceso de investigación solicitada por la UAF, por supuesto lavado de activos y blanqueo de dineros en la Compañía Inmobiliaria Rivadeneira Peña Cía. Ltda.

DEMANDA DE LESION ENORME.

Con anterioridad se tenía redactada la demanda de lesión enorme por parte de la Compañía en contra de los socios adquirentes de algunos bienes inmuebles de la Compañía, en los cuales se presumía que existía una diferencia de precio, que solamente el juez podría determinar si existe o no lesión enorme, redacción que había quedado en eso, por cuanto se aspiraba que se dé un feliz término a la liquidación, y no quería ser la persona que ponga trabas a la misma; puesto que, en múltiples ocasiones se ha venido conversando con los socios buscando un acuerdo que lleve al fin la Liquidación.

Es importante manifestar que, de las múltiples reuniones para lograr un acuerdo, en la última reunión llevada a cabo el 21 de enero del 2015 con el Ingeniero Jaime Rivadeneira Peña, conjuntamente con el señor Interventor, se le manifestó que de no concretarse el acuerdo propuesto, que había algunas vías de solución, se procedería conforme a derecho; y esto es justamente lo que se procedió a hacer, es decir el día 6 de febrero del 2015, se presentaron las demandas de lesión enorme por parte de la Compañía en contra de los socios Jaime Rivadeneira Peña, proceso que se encuentra tramitándose en la Unidad Judicial de lo Civil a cargo de la Doctora Gabriela Álvarez Cornejo; y María Eugenia Rivadeneira Peña se encuentra tramitándose en la Unidad Judicial Civil a cargo de la Dra. Cecilia Verdugo Andrade; procesos que han sido transferidos al Centro de Mediación.

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

En estos procesos, se ha dejado en espera, puesto que el día 20 de abril del 2015, a petición del Ingeniero Jaime Rivadeneira Peña, se conversó con la socia Patricia Rivadeneira Peña, sobre una propuesta presentada por el primer nombrado para lograr un acuerdo. Sobre este particular cabe manifestar que la abogada de la compañía, en la posición de mediadora que la ha venido manteniendo con los socios, elaboró unos cuadros de posibles propuestas sobre los activos de la Compañía los cuales fueron remitidos a la socia Patricia Rivadeneira Peña, cuadros que han sido la base para los acuerdos que a la fecha se encuentran en vía de solución entre los socios.

BALANCE FINAL DE LIQUIDACION.

Mediante oficio de fecha 22 de junio de 2015, suscrito por uno de los socios de la compañía se hace llegar un ejemplar del Acta de la Junta General Universal de Socios de la compañía celebrada el 19 de junio de 2015, posteriormente con fecha 23 de junio se hizo llegar copia del Acuerdo – Compromiso suscrito entre los socios. Cabe mencionar que de acuerdo a lo que establece el último inciso del artículo 387 y artículo 399 de la Ley de Compañías es imprescindible que se solventen los gastos pendientes y los que ocasionaran la cancelación de la compañía, en vista que la compañía no cuenta con los recursos necesarios para cumplir con estas obligaciones.

A continuación se presenta el resumen del balance del sistema contable con corte al 31 de agosto de 2015, en el que se describen todas las cuentas, incluidas las que continúan registradas en el pasivo, por obligaciones que mantiene la compañía, y que deberán ser solventadas por los Socios en la Junta final de liquidación.

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACION			
CORNELIO MERCHAN Y JESUS DAVILA			
RUC : 0190084744001			
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION			
CORTADO AL 31 DE AGOSTO DE 2015			
CUENTA	SALDOS		
ACTIVO			8.014.960,70
ACTIVO CORRIENTE		4.905.522,01	
CAJA Y BANCOS	384,28		
ACTIVO EXIGIBLE		4.905.137,73	
CUENTAS POR COBRAR	4.905.137,73		
JRP POR COBRAR	2.715.072,19		
MER POR COBRAR	2.168.414,04		
CTAS POR COB. ARR.	3.761,88		
IMPUESTOS ANTICIP	17.889,62		
ACTIVO FIJO		3.109.438,69	
EDIFICIOS Y TERRENOS	3.109.438,69		
PASIVO		44.175,04	44.175,04
LIQUIDACION DE HABERES POR PAG	35.888,12		
PROVEEDORES	7.208,15		
IMPUESTOS POR PAGAR	1.078,77		
PATRIMONIO		7.970.785,66	7.970.785,66
CAPITAL SOCIAL	800,00		
RESERVAS	2.182.716,62		
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	5.500.146,18		
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORE	128.433,03		
REMANENTE SOCIAL	152.543,54		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.146,29		
PASIVO + PATRIMONIO			8.014.960,70

De acuerdo a lo establecido en el numeral 16 del artículo 387 de la Ley de Compañías y sobre la base de lo descrito en el Balance final de liquidación, los Activos de la compañías ascienden al valor de \$ 8.014.960,70, persiste un valor en el pasivo por el valor de \$ 44.175,04 valor que corresponde a obligaciones pendientes por servicios profesionales, pagos que se deberán cumplir con el SRI tanto de la declaración mensual como la final del impuesto a la renta, y el mayor valor por una cuenta por pagar por \$35.888,12 por concepto de liquidación de haberes de la trabajadora Socia Patricia Rivadeneira Peña, que la

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

Junta deberá resolver lo pertinente; los recursos con los que ha contado la compañía en los últimos tiempos han sido muy escasos y se ha ido pagando las cuentas por pagar que se mantenían pendientes, por lo que se estima un déficit de aproximadamente \$5.000 en los que se incluyen los gastos estimados de cancelación de la compañía en Notarias, protocolización, Registro mercantil, etc.; finalmente el Patrimonio asciende a la suma de \$7.970.785,66.

PASIVO EXTINGUIDO:

Como se puede apreciar en el siguiente cuadro, se asume que el pasivo quedara totalmente extinguido luego que la Junta autorice lo pertinente sobre el pasivo y previamente deposite en la cuenta corriente de la compañía los valores que se registran por pagar por obligaciones pendientes y los valores que servirán para la cancelación de la compañía, es por eso que el Activo Total es igual al Patrimonio.

Por otro lado únicamente de manera informativa se hace notar que en el balance de la compañía se viene registrando tres cuentas en el Activo denominadas: Retenciones en la fuente, Impuesto a la renta anticipado y crédito tributario IVA por \$6.607,53; \$609,45 y \$10.672,64 respectivamente, como la compañía ha tenido más de un problema con el SRI, se acogió la recomendación dada por el Socio Jaime Rivadeneira Peña a mi persona y a la Sra. contadora de la compañía , por lo que es necesario que la Junta conozca del particular, a pesar que este punto ya ha sido tratado en otras Juntas, sin embargo es necesario dejarlo establecido.

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA CIA. LTDA. EN LIQUIDACION			
CORNELIO MERCHAN Y JESUS DAVILA			
RUC : 0190084744001			
BALANCE FINAL DE LIQUIDACION			
CORTADO AL 31 DE AGOSTO DE 2015			
CUENTA	SALDOS		
ACTIVO			8.014.960,70
ACTIVO CORRIENTE		4.905.522,01	
CAJA Y BANCOS	384,28		
ACTIVO EXIGIBLE		4.905.137,73	
CUENTAS POR COBRAR	4.905.137,73		
JRP POR COBRAR	2.715.072,19		
MER POR COBRAR	2.168.414,04		
CTAS POR COB. ARR.	3.761,88		
IMPUESTOS ANTICIP	17.889,62		
ACTIVO FIJO		3.109.438,69	
EDIFICIOS Y TERRENOS	3.109.438,69		
PASIVO		0,00	0,00
LIQUIDACION DE HABERES POR PAG	0,00		
PROVEEDORES	0,00		
IMPUESTOS POR PAGAR	0,00		
PATRIMONIO		8.014.960,70	8.014.960,70
CAPITAL SOCIAL	800,00		
RESERVAS	2.182.716,62		
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	5.500.146,18		
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORE	128.433,03		
REMANENTE SOCIAL	196.718,58		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6.146,29		
PASIVO + PATRIMONIO			8.014.960,70

Cabe reiterar que el reparto del haber social se lo elaboro en función del Acuerdo suscrito por los socios, por lo tanto se presentan dos cuadros, el que recibirían de acuerdo al balance final y el siguiente el que corresponde en función al Acuerdo suscrito entre las partes, ya que éste, primará sobre las cuentas que se registraban históricamente en los estados financieros, con estos antecedentes de acuerdo al nuevo porcentaje societario que registra la compañía, la participación del haber social quedaría conformado de la siguiente manera:

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN

REPARTO CONTABLE DE ACUERDO AL BALANCE FINAL DE LIQUIDACION

SOCIOS	PARTICIPACION SOCIETARIA	PROCENTAJE	MONTO INMUEB Y/O DOC	TOTAL A RECIBIR
Patricia Rivadeneira Peña	267,00	33,38%	2.674.993,13	2.674.993,13
María E. Rivadeneira Peña	267,00	33,38%	2.674.993,13	2.674.993,13
Jaime Rivadeneira Peña	266,00	33,25%	2.664.974,43	2.664.974,43
TOTAL	800,00	100%	8.014.960,70	8.014.960,70

REPARTO ACUERDO SUSCRITO POR LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA

SOCIOS	PARTICIPACION SOCIETARIA	PROCENTAJE	MONTO INMUEB Y/O DOC	TOTAL A RECIBIR
Patricia Rivadeneira Peña	267,00	33,38%	2.414.220,00	2.414.220,00
María E. Rivadeneira Peña	267,00	33,38%	2.169.105,12	2.169.105,12
Jaime Rivadeneira Peña	266,00	33,25%	3.201.872,01	3.201.872,01
TOTAL	800,00	100%	7.785.197,13	7.785.197,13

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 Letras de Cambio a dos de los socios por compra de varios inmuebles, a continuación se describe el reparto de inmuebles de acuerdo al cuadro antes descrito:

Socia Ana Patricia Rivadeneira Peña, se entrega varios de inmuebles que posee la compañía (1.- Local donde funciona IPAC ubicado en la Av. De las Américas y D. F. de Córdoba, con clave catastral número 1502029016000; 2.- Lote ubicado en la calle J.J. de Olmedo con clave catastral número 0301007021000 y 3.- Inmueble denominado casa triangulo ubicado en la Av. Roberto Crespo y Alfonso Cordero con clave catastral número 1001028001000) los mismos que totalizan el valor de \$ 2.414.220,00 según los registros contables, adicionalmente uno de los Socios le transfiere un inmueble en el Cantón Paute y las participaciones de otro inmueble en el Cantón Salinas, como restitución a este proceso.

Socia María Eugenia Rivadeneira Peña corresponde entregarle el documento letra de cambio que se giró a favor de la compañía por la compra de un inmueble por el valor \$2.169.105,12.

Socio Jaime Rivadeneira Peña se le entrega un documento por pagar Letra de Cambio por el valor de \$ 2.734.140,05 que se encuentra a favor de la compañía por la compra de cinco inmuebles efectuados en el año 2012, más los inmuebles restantes (1.- Todos los inmuebles del edificio El Pacifico ubicado en la calle Borrero 5-65 con varias claves catastrales; 2.- Lote No. 2 ubicado en la JJ Olmedo con clave catastral número 0301007020000 y 3.- Lote de terreno

INMOBILIARIA RIVADENEIRA PEÑA C. L. – EN LIQUIDACIÓN”

No. 4 ubicado en la Av. Hurtado de Mendoza con clave catastral número 030100701800, cumpliendo estrictamente el acuerdo suscrito entre las partes) lo cual totaliza un valor de \$ 3.446.987,01.

Cabe aclarar que en el caso de la Socia María Eugenia Rivadeneira Peña, si bien se entrega o devuelve la letra de cambio suscrita a favor de la compañía por un valor de \$2.169.105,12 producto de la compra de un inmueble, sin embargo según el perito valuador sobrepasaba los cuatro millones de dólares de acuerdo a su informe presentado.

Es importante dejar claramente establecido que acatando lo resuelto por la Junta General de Socios, a partir del 1 de Julio las únicas personas que por responsabilidad profesional y legal, seguirán laborando hasta la cancelación de compañía son el Representante Legal y la Contadora de la compañía, pues existe tramites y obligaciones tributarias que en ningún caso las descuidaremos, por más que la Junta disponga lo contrario; por lo tanto los Socios de la compañía deberán cubrir los gastos que demande los procesos de cancelación de la compañía y el pasivo que continua pendiente de acuerdo a lo que establece la ley.

Atentamente,

Econ. Darwin Jaramillo Granda
Liquidador - Representante Legal

CC: Econ. Carlos Rivera B. Interventor de la compañía