

**INFORME DE COMISARIO  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
LA COMPAÑIA VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS  
DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S.A. VIDCAESA  
CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE  
DICIEMBRE DEL 2012**

Según lo dispuesto en el artículo 279 numeral 4 de la ley de Compañías y su codificación y en mi calidad de comisario de la compañía, cuyo nombramiento me fue otorgado en Junta Universal de Accionistas de la Compañía, me permito poner a vuestro conocimiento el informe que se detalla a continuación:

En cumplimiento con las disposiciones legales referentes a los comisarios, y habiéndose verificado muestras de las transacciones mercantiles, debo mencionar lo siguiente:

**ANTECEDENTES.-**

1.- La compañía VIDCAE S.A. tiene como objeto social la actividad inmobiliaria, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Vigésima Octava del Cantón de Guayaquil, el 4 de Diciembre de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 29 de Enero de 1997.

2.- El 22 de Junio del año 2001, se otorgo una Escritura de Aumento de Capital ante la Notaria Trigésimo Séptima del Cantón Guayaquil, e inscrita en Registro Mercantil de Guayaquil el 1 de Abril del 2002.

3.- El 19 de Septiembre del 2006 la Superintendencia de Compañías dicta la resolución No. 6659 en la que se declara la disolución y liquidación de la compañía; posteriormente se reactiva la compañía con fecha 7 de Julio del 2008 mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaria Vigésima Octava del Cantón de Guayaquil, e inscrita el 25 de Agosto del 2008 en el Registro Mercantil de Guayaquil.

**SITUACION LEGAL.-**

1.- En el año 2010, la Compañía fue intervenida por la Superintendencia de Compañías por la denuncia presentada por su accionista Colegio de Arquitectos del Guayas, por la no presentación de balances; el interventor delegado por la Superintendencia fue el ingeniero comercial Sergio Vicente Plaza V. quien se mantuvo en el cargo hasta el mes de junio del 2012, siendo reemplazado por la Ing. María Crespo funcionaria de la Superintendencia de Compañías.

2.- La Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. VIDCAESA fue notificada el 29 de Julio del 2011, por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución SC.IJ.DJDL.G.11.0004189 de su Disolución y Liquidación, la misma que fue

inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Septiembre del 2011, y se nombró a la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán como Liquidadora de la entidad, nombramiento que fue inscrito el día 11 de Noviembre del 2011, quien coordina con los accionistas este proceso.

3.- La Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán en su calidad de Liquidadora y representante legal de la compañía mantiene en su poder todos los Libros Sociales que partieron desde el año 1997, son los que tienen validez legal y jurídica, esta decisión y reconocimiento fue informado oportunamente por parte de la Liquidadora al señor Ab. Víctor Anchundia P. Intendente de Compañías de Guayaquil.

4.- El Libro de Actas de Juntas Generales y el Libro de Acciones y Accionistas, así como toda la documentación legal y correspondencia, se encuentran bajo la custodia de la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán, Liquidadora y representante legal de la Compañía; al igual que los Libros Contables que se han reestructurado en base a documentos e informes obtenidos, de acuerdo a normas de control interno y disposiciones legales.

5.- El Sr. Gino Hernández Baquero acreedor prendario con todos los derechos inherentes a la calidad de accionistas presentó un certificado con fecha 18 de Mayo del 2012 en el que la Ab. María Elisa Loor Directora de Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, deja constancia que se mantiene en vigencia la prenda sobre las 200 acciones numeradas de la 001 hasta la 200 correspondiente al capital de la Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador - Guayas Vidcae S.A. VIDCAESA "En Liquidación" mediante contrato suscrito el 26-03-2010.

6.- Con fecha 30 de Agosto del 2012 y presentado el 3 de Septiembre del 2012, la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán envía al Ab. Víctor Anchundia Places Intendente de Compañías de Guayaquil, su tercer informe donde reconoce que el reparto accionario contenido en el libro de acciones y accionistas abierto en el año 1997, y que se encuentra bajo su custodia aplicando la disposición consagrada en el art. 187 de la Ley de Compañías que dice " Se considerara como dueño de las acciones a quienes aparezcan como tal en el Libro de Acciones y Accionistas " es el siguiente:

- Colegio de Arquitectos del Guayas propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No.12
- Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador - Guayas Vidcae S.A. propietaria de 200 acciones numeradas del 001 al 200 contenidas en el título de acciones No. 13, acciones que se encuentran preñadas a favor del Señor Gino Hernández Baquero pues le fueron traspasadas en garantía de obligaciones que la compañía tiene contraídas a su favor, en virtud de la prenda, el acreedor prendario ejerce todos los derechos inherentes a la calidad de accionista.

- *Compañías Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. propietaria de 440 acciones numeradas del 201 al 640 contenidas en el título de acciones No. 14.*

7.- También inmediatamente procedió a solicitar formalmente a la Intendencia de Compañías realice la rectificación de la nómina de accionistas en el Registro de Sociedades, así que con fecha 5 de Octubre 2012 envió un oficio a la Abogada María Elisa Loor Directora de Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, donde manifiesta que cumpliendo con sus funciones de Liquidadora de la Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. tiene a bien solicitarle que en los registros a su cargo, se proceda con la rectificación de la nómina de accionistas de su representada, de manera que se refleje en éste, el reparto accionario que consta en el único Libro de Acciones y Accionistas verídico de la Compañía Vidcae S.A. y que reposa en su poder, y que es el siguiente:

- *Colegio de Arquitectos del Guayas propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No.12*
- *Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. propietaria de 200 acciones numeradas del 001 al 200 contenidas en el título de acciones No. 13, acciones que se encuentran prendadas a favor del Señor Gino Hernández Baquero pues le fueron traspasadas en garantía de obligaciones que la compañía tiene contraídas a su favor; en virtud de la prenda, el acreedor prendario ejerce todos los derechos inherentes a la calidad de accionista.*
- *Compañías Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. propietaria de 440 acciones numeradas del 201 al 640 contenidas en el título de acciones No. 14.*

Y al final de dicho oficio, la liquidadora termina diciéndole: Al proceder a la rectificación de la nómina de accionistas de la compañía Vidcae S.A. estará usted cumpliendo con la disposición consagrada en el art. 187 de la Ley de Compañías que dice "Se considerara como dueño de las acciones a quienes aparezcan como tal en el Libro de Acciones y Accionistas"

8.- Con fecha 5 de Noviembre del 2012 la Ab. María Elisa Loor Directora de Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, emite un nuevo Certificado donde deja constancia que se mantiene en vigencia la prenda sobre las 200 acciones numeradas de la 001 hasta la 200 correspondiente al capital de la Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A. VIDCAESA "En Liquidación" mediante contrato suscrito el 26-03-2010, así como también la distribución de la nómina de accionistas

#### **SITUACIÓN FINANCIERA.-**

1.- Conozco la problemática de la Compañía respecto a la no presentación oportuna de los balances, estados financieros y sus anexos correspondientes a los ejercicios económicos de los años 2011 y 2012, motivada especialmente por la discrepancia entre sus accionistas, el no haber tenido la liquidadora acceso a la información y a la documentación de la compañía VIDCAE S.A. por parte de los administradores anteriores de turno, conozco también el esfuerzo que han realizado la liquidadora y los accionistas de la Compañía, para partiendo de la limitada documentación restituida por parte del arq. Jorge Cabello Farah ex-presidente de la Compañía VIDCAE S.A. quien reestructuró los aspectos financieros y la contabilidad de la Compañía, y quien a su vez presentó los estados financieros auditados por los periodos 2008, 2009, 2010.

Considero que es muy importante mencionar como antecedente que según los estados financieros presentados hasta el 2010 el control interno de la Compañía no ha sido satisfactorio en razón de haberse encontrado deficiencias en el manejo de los recursos económicos de la Empresa, también podemos explicar que hubieron negociaciones de inmuebles sin autorizaciones del Directorio, transacciones bancarias tanto de ingresos como de egresos que no han tenido los soportes o justificativos necesarios para reflejar dichos movimientos en los registros contables de la entidad hasta el periodo 2010, los cuales ha servido como punto de partida para la elaboración de los estados financieros del 2011, 2012, por lo que el alcance de mi opinión se ha limitado exclusivamente a aquellas transacciones que si se encuentran evidenciadas con los soportes existentes.

Cumplido tal cometido por parte de la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán Liquidadora de la compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador - Guayas VIDCAE S.A. VIDCAESA, y a solicitud de la Junta Universal de Accionistas he procedido a efectuar los exámenes correspondientes.

Los balances se encuentran suscritos por la liquidadora Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán y el contador Ing. Carlos Morla Palma, y luego de efectuar las pruebas correspondientes, entre los Libros Contables y Estados Financieros, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2012, son los segundos que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y que podrían tener un efecto importante sobre las cifras que se presentarían en los estados financieros siguientes, vemos que estos muestran razonablemente la situación financiera de la Compañía, los mismos que han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, así como a las leyes vigentes para las entidades controladas por la Superintendencia de Compañías.

Revisado el resultado y utilidades retenidas por el periodo 2012, la empresa no presenta transacción alguna de ingresos, costos, ni gastos en vista de su inactividad.

*La relación pasivo a patrimonio alcanza un nivel de endeudamiento alto en comparación con los estándares de apalancamiento de aceptación general, lo que significa que los accionistas deberán capitalizar la empresa sea con aportes propios, créditos, o por compensación de créditos.*

*No es posible emitir una opinión alguna respecto del cumplimiento de la empresa con sus obligaciones laborales, societarias, tributarias y las de otra índole.*

*Debo dejar constancia además del apoyo recibido de la administración de la Compañía para la ejecución de mis funciones.*

**CONCLUSIÓN.-**

*De acuerdo a lo anteriormente explicado, concluyo diciendo que, el BALANCE GENERAL y el ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS correspondientes al ejercicio 2012, elaborados en base de documentación e información obtenida por la actual administración muestran la realidad financiera y la gestión operacional y administrativa de la Compañía de ese momento.*

*Es todo lo que tengo que decir en honor a la verdad, opinión que pongo a consideración de los señores Accionistas.*

*Atentamente,*

**EC. ROBERTO PARRA GUZMAN**  
**COMISARIO**  
**C.C. : 0907538441**