

**INFORME DE COMISARIO
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
LA COMPAÑÍA VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS
DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S.A. VIDCAESA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2014**

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 Publica 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 Publica 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.- La Compañía 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 Moran como Liquidadora de la entidad, nombramiento que fue inscrito el día 11 de Noviembre del 2011, quien coordina con los accionistas este proceso.

2.- 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. Victor Anchundia P. Intendente de Compañías de Guayaquil.

3.- 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 Moran, 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.

4.- Que aplicando la disposición consagrada en el art. 187 de la Ley de Compañías que dice: **“Se considerará como dueño de las acciones a quienes aparezcan como tal en el Libro de Acciones y Accionistas”**, se ratificó que los accionistas de la compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Guayas VIDCAE S.A. VIDCAESA, son:

- 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.
- Compañía 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.

SITUACION FINANCIERA.-

1.- El día 6 de Septiembre del año 2014, se presentó a la Intendencia de Compañías en la pagina web los balances auditados correspondientes a los ejercicios económicos de los años 2011, 2012 y 2013; así como los informes de Administradores, Comisario y Auditores, manteniendo la compañía en su poder los balances e informes de los referidos ejercicios económicos, los mismos que fueron aprobados conforme lo dispone la Ley, por el acreedor prendario con derechos de accionista señor Sr. Gino Hernández Baquero y el señor arquitecto Orlando Ortega Sanabria en representación del Colegio de Arquitectos del Guayas, en Junta General de Accionistas celebrada el 27 de Mayo del 2014.

2.- 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 2014, 2015 y 2016 motivada por problemas económicos y falta de apoyo y aportes entre sus accionistas.

3.- Considero que es muy importante mencionar como antecedente que según los estados financieros auditados presentados hasta el 2013 el control interno de la Compañía ha sido satisfactorio en razón de haberse transparentado toda la información legal, y contar hasta donde se ha podido con los soportes o justificativos necesarios para reflejar los movimientos de ingresos como de egresos, y registros contables, los cuales ha servido como punto de partida para la elaboración de los estados financieros desde el 2008 hasta la presente fecha.

Cumplido tal cometido por parte de la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran 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.

OPINION.-

Los balances se encuentran suscritos por la liquidadora Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran 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 2014**, son los mismos 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 2014**, la empresa no presenta transacción alguna de ingresos, costos, ni gastos en vista de su inactividad, a excepción de los honorarios del Contador y Liquidadora.

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, aportes, o por compensación de créditos.

La compañía tiene pendiente el pago y cumplimiento de sus obligaciones en lo laboral, 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.

CONCLUSION.-

De acuerdo a lo anteriormente explicado, concluyo diciendo que, el **BALANCE GENERAL y el ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS** correspondientes al **ejercicio 2014**, 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