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 DICIMBRE DEL 2017

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 anta 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 anta 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.- La Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran 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.

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.- Con fecha 16 de Diciembre del 2014 y presentado el 21 de Abril del 2015, la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran envía al Ab. Víctor Anchundia Places Intendente de Compañías de Guayaquil, su informe donde reconoce que el nuevo reparto accionarial de acuerdo a las transferencia de acciones que se efectuaron en condiciones ventajosas para la compañía y 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 "** y es el siguiente reparto.

- Colegio de Arquitectos del Guayas, propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No. 12.
- Señor Gino Hernández Baquero propietario de 200 acciones numeradas del 001 al 200, contenidas en el título de acciones No. 15.
- Arq. Jorge Cabello Farah, propietario de 46 acciones numeradas del 201 al 246, contenidas en el titulo de acciones No.16.
- Arq. Carlos Soria Orrala, propietario de 22 acciones numeradas del 247 al 268, contenidas en el titulo de acciones No.17.

- Arq. Douglas Litardo Plaza, propietario de 22 acciones numeradas del 269 al 290, contenidas en el titulo de acciones No.18.
- Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A., VIDCAESA propietaria de 350 acciones numeradas del 201 al 640, contenidas en el título de acciones No. 19.

5.- También se procedió a solicitar formalmente a la Intendencia de Compañías que se realice la rectificación de la nomina de accionistas en el Registro de Sociedades de la compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A.

SITUACION FINANCIERA.-

1.- La Compañía superó en buena parte algunos de sus problemas económicos, motivados por el aporte que hiciera el Sr. Gino Hernández B. uno de sus accionistas y que hizo posible la presentación de los balances, estados financieros y sus anexos correspondientes a los ejercicios económicos del año 2016, y que estos actos generan una confianza en el futuro del proyecto y buena marcha de la compañía.

2.- Dentro del aporte económico entregado por uno de sus accionistas es importante mencionar el abono recibido por la Liquidadora los mismos que están contabilizados y reflejados en los balances actuales.

3.- Debo mencionar un hecho importante, para que este sea tomado muy en cuenta por los accionistas, que en el informe de la Liquidadora se menciona que los terrenos que son el patrimonio y activo de la compañía han sido alquilados unilateral e ilegalmente por parte del Colegio de Arquitectos del Guayas, sin consentimiento y autorización de la Junta de Accionistas. Por lo que estos actos deben ser investigados y tomar las decisiones legales correspondientes.

4.- Con los antecedentes antes expuestos y según los estados financieros auditados presentados hasta el 2016 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 2017**, 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 2017**, 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 **Medio** 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.

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 2017**, 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