Guayaquil, 21 Enero del 2013

Señores

**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPANIA VIVIENDAS
DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR-GUAYAS VIDCAE S.A.
VIDCAESA**

Ciudad.-

De muestras consideraciones:

La compañía fue notificada en Julio del 2011, por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución SCI.DJDLG.11.0004189 de la Disolución y Liquidación, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Octubre del 2011, y se nombró como Liquidadora a la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán, nombramiento que fue inscrito el 11 de Noviembre del 2011, quien coordina con los accionistas este proceso.

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 Ing. Sergio Plaza, quien aparentemente no ha cumplido con su labor de interventor, no se han aportado ideas positivas ni soluciones, ni generó colaboración en pro de la marcha del negocio de la Compañía, al contrario, su intervención parece que fue conflictiva y hasta parcializada con la arq. Grecia Cando, ya que existe un pedido y denuncia a la Intendencia de lo sucedido y pidiendo su remoción.

En el año 2011 se presentó un conflicto entre "Accionistas" el Colegio de Arquitectos del Guayas representado por la Arq. Grecia Cando G., El Sr. Gino Hernández B. como Acreedor Prendario, y la Compañía Vidcae S.A., inclusive me encontré con dos libros de Acciones y Accionistas, con Juntas Generales Extraordinarias por una parte y con Juntas Universales de Accionistas por otra parte.

Con un profundo análisis legal y conocimiento mas profundo de la realidad de la compañía, con fecha 30 de Agosto del 2012 y presentado el 3 de Septiembre del 2012, yo Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán cumpliendo con mis funciones de Liquidadora envié al Ab. Victor Anchundia Places Intendente de Compañías de Guayaquil, el tercer informe donde reconoce que el reparto accionario contenido en el libro de acciones y accionistas abierto en el año 1997, es el verídico 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" tiene el siguiente reparto:

1.- Colegio de Arquitectos del Guayas propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No.12

2.- 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.

3.- 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.

También inmediatamente procedió a solicitar formalmente a la Intendencia de Compañías realice la rectificación de la nómina de accionistas en el Registro de Sociedades; y convocare lo antes posible a Junta General de Accionistas de mi representada Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador – Guayas Vidcae S.A.

Con fecha 5 de Octubre 2012 envié 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. tengo a bien solicitarle que en los registros a su cargo, se proceda con la rectificación de la nómina de accionistas de mi representada, de manera que se refleje en este, el reparto accionarial que consta en el único Libro de Acciones y Accionistas verídico de la Compañía Vidcae S.A. y que reposa en mi poder, así:

1.- Colegio de Arquitectos del Guayas propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No.12

2.- 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.

3.- 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.

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 considerará como dueño de las acciones a quienes aparezcan como tal en el Libro de Acciones y Accionistas "

Con fecha 18 de Mayo del 2012 la Ab. María Elisa Loor Directora de Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, actualizo el Certificado donde 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.

Con fecha 5 de Noviembre del 2012 la Ab. María Elisa Loor Directora de Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías de Guayaquil, actualizo el Certificado donde 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 nomina de accionistas.

Tengo a bien informar a ustedes señores accionistas, que:

1.- El 4 de Julio 2012, se presentaron los informes hasta el año 2010 por parte del Arq. Jorge Cabello Farah Presidente de la Compañía Vidcae S.A. en donde se informó que se habían iniciado trabajos de Relleno y Compactación en parte de los terrenos del proyecto urbanístico de su propiedad; trabajos que fueron ejecutados en una primera fase en la entrada de la proyectada urbanización, los mismos que se realizaron hasta donde se pudo financiar con aportes de algunos reservantes de lotes y préstamos de personas particulares.

2.- También se informó que se realizaron adquisiciones de materiales a distintos proveedores, y órdenes de trabajos, los mismos que no fueron cancelados en su totalidad, por falta de una recaudación agresiva de valores adeudados por reservantes y compradores de lotes de la proyectada urbanización.

3.- Se manifestó también que de acuerdo al Certificado de Registro de la Propiedad del cantón Daule, jurisdicción a la que pertenecen los terrenos del proyecto urbanístico, se realizaron transferencias de dominio de lotes a favor de personas que los habían reservado en años anteriores, así como también a nuevos compradores. Se aximió que se incrementarían las ventas, los ingresos y posteriores recaudaciones de los valores requeridos para la ejecución de las obras de urbanización, lo mismo que no se dió. No se entregaron tampoco la documentación que justifique los egresos e ingresos y soportes del destino de los dineros.

4.- Así mismo debo mencionar que toda adquisición de materiales, firma de contratos, reservación y venta de solares, transferencias de dominio, y la administración en general desde el año 2001 hasta el mes de Abril del 2010 fueron realizadas por parte del Arq. José Recalde Cordero Gerente General de la compañía y Presidente del Colegio de Arquitectos del Guayas las mismas que no contaron con el conocimiento previo y autorización del Directorio de la Compañía Vidcae S.A., ni tampoco con el permiso de venta de la Municipalidad de Daule.

5.- Se me informó y se entregó la documentación, en la que la Compañía contrató a fines del 2007 los servicios profesionales de dos expertos asesores conocidos en el

medio, uno el señor Gino Hernández Baquero especializado en el desarrollo, comercialización y administración de proyectos inmobiliarios, y la señora abogada Patricia Bastidas Canessa de Valero, experta en temas legales inmobiliarios, societarios; contrataciones por demás satisfactorias.

6.- El Arq. Jorge Cabello F. presidente anterior de la Compañía y demás funcionarios han informado a esta administración que la limitación económica que ha existido ante los cambios en la política financiera del gobierno central y la falta de apoyo por parte las instituciones financieras en los créditos a mediano y largo plazo, han sido un obstáculo en el desarrollo del proyecto; como lo ha sido el que uno de sus accionistas sea una entidad gremial, Colegio de Arquitectos del Guayas, pues los Bancos e instituciones financieras son muy reacias a dar créditos a este tipo de instituciones, mas aun si consideramos que el gobierno les quito toda representación en el aparato productivo, social y económico del país decretando el cierre de las mismas.

7.- El Arq. Jorge Cabello F. presidente anterior de la compañía también me hizo entrega de una copia del contrato firmado con el Sr. Gino Hernandez B. como Adendum y Reforma a Contrato de Prenda de Acciones, el mismo que en su contenido se manifiesta que las deudas que mantiene la compañía VIDCAE S.A. con el Acreedor Prendario ascienden a la cantidad de 123,711,74 valor que se encuentra registrado en la contabilidad y estados financieros de la compañía.

Presentación de los Estados Financieros.-

La contabilidad de la compañía esta a cargo de su contador Ing. Carlos Morla Palma quien a elaborado los estados financieros anticipadamente de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Conforme a la NIIF 1, Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, y para el año terminado el 31 de Diciembre del 2011, se han incorporado con fines comparativos con las cifras por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010, preparados de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2011.

De acuerdo a las políticas contables adoptadas por la compañía, en la elaboración de los estados financieros a continuación se detalla lo siguiente:

- Se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.

Activos y Pasivos Financieros.-

- Las activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, mas los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente

medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes.

Cuentas por cobrar.-

- Las cuentas por cobrar actualmente asciende a la cantidad de US\$561.936,27

Cuentas por pagar.-

- Las cuentas por pagar relacionados actualmente ascienden a la cantidad de US\$683.939,99 en la que se incluyen los honorarios del Sr. Gino Hernández B, Ab. Patricia Bastidas de Valero, Ing. Sergio Plaza V. y Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran.
- Los impuestos por pagar ascienden a la cantidad de US\$2.805,35 aproximadamente.
- Las cuentas por pagar actualmente ascienden a la cantidad de US\$391.327,11

Impuesto Corriente.-

- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.
- A la fecha la compañía se encuentra retrasada en la presentación de las declaraciones de los anexos de compras y declaraciones de I.V.A y Retenciones en la fuente al servicio de rentas Interna.

Reconocimiento de Ingresos.-

- No ha efectuado ningún registro.

Costos y Gastos.-

- No se ha efectuado ningún registro.

Con todos los inconvenientes y problemas presentados, discrepancias entre accionistas, el haber sido nombrada a finales del año 2011 y posesionada en Enero del 2012 donde se inicia mis funciones, los objetivos y metas de la Compañía en lo referente a lo financiero y comercial, no pudieron ser alcanzados en el año 2011.

Todavía no se ha podido reconstruir y obtener toda la documentación e información financiera - contable de la Compañía, y con toda seguridad no lo hemos conseguido en un 100%; pero lo que existe en la actualidad es importante documentación e información, y es lo que nos ha permitido elaborar los balances e informes de los ejercicios económicos desde el 2010 al 2011.

Para su conocimiento y aprobación adjunto los estados financieros y anexos correspondientes al ejercicio económico del año 2011.

Pongo a consideración de la junta General de Accionistas el presente informe para su aprobación.

Atentamente

Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán

Liquidadora

Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador-Guayas Vidcae S.A. VIDCAESA