

Guayaquil, 22 de 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 nuestras consideraciones:

Por medio de la presente pongo a vuestra consideración, mi segundo informe correspondiente al periodo de actividades llevadas a cabo durante el ejercicio económico 2012.

La compañía fue notificada en Julio del 2011, por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución SCLDJDLG-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 11 de Noviembre del 2011, quien coordina con los accionistas este proceso.

Desde 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 más 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 nomina 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 Maria Elisa Looz 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 nomina de accionistas de mi representada, de manera que se refleje en este, el reparto accionario 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 nomina 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 "

Con fecha 18 de Mayo del 2012 la Ab. Maria Elisa Looz 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 los señores accionistas, que:

Durante este año, la Compañía continúa contando con la asesoría y el apoyo legal de la abogada Patricia Bastidas Canessa de Valero, en el aspecto societario y la problemática del proyecto; se cuenta también con el apoyo incondicional del señor Gino Hernández Baquero, Acreedor Prendario con todos los derechos inherentes a la calidad de accionista siendo sus actuaciones altamente satisfactorias para la Compañía.

Con fecha 30 de Julio y presentado el 3 de Septiembre del 2012, le informe al Ab. Víctor Anchustúa Placés Intendente de Compañías de Guayaquil que la administración a cargo de los señores arquitectos Grecia Cando, Wilfrido Andrade, Orlando Ortega y Gregoria Sandoza Morán, deberán rendirme cuentas de sus gestiones - cosa que no han hecho hasta ahora -, presentarme contabilidad y balance interno, desde la segunda quincena de Septiembre del 2011 hasta la primera quincena de Noviembre del 2011, puesto que mi posesión del cargo de liquidadora y por ende representante de la Compañía VIDCAE, fue el día 11 de Noviembre del 2011, con la correspondiente inscripción de mi nombramiento en el Registro Mercantil del Cantón. Desde dicha fecha, las dos administraciones estaban impedidas de efectuar acto o gestión alguna de la naturaleza que sea, que implique u obligue a la Compañía.

Así mismo le manifesté al Señor Intendente de Compañías, que en mi primer informe dirigido a él, con fecha 5 de Marzo del 2012, adjunté un informe contable asimilado como Balance de VIDCAE al 15 de Febrero del 2012, sin indicarse desde que fecha se había elaborado, preparado por los arquitectos Grecia Cando y Wilfrido Andrade, quienes tomaron a su cargo la administración de la Compañía a partir de Septiembre del 2011 y un contador. Con el correr del tiempo y un conocimiento más profundo de la realidad de la Compañía, he podido llegar a la conclusión que la información contenida en tal informe contable proporcionada por los referidos señores, carece de sustento, toda vez que al parecer se han considerado resoluciones tomadas en Juntas Generales Universales de fechas 14 de Septiembre del 2011 y 10 de Enero del 2012, que se instalaron sin la presencia del acreedor prendario con derecho a voto, señor Gino Hernández Baquero, quien no fue convocado, y a las que tampoco se invitó a la Liquidadora de la Compañía, a quien según el Art. 395 de la Ley de Compañías le corresponde convocarlas y presidirlas.

En consecuencia, corresponderá a junta de accionistas que convocaré próximamente, decidir si ratifican o no las resoluciones tomadas en las Juntas de Accionistas referidas.

También en dicho informe procedí a hacer unas aclaraciones / rectificaciones de temas considerados en mi informe de fecha 29 de Junio de los corrientes.

Me ratifico una vez más, que según el Certificado de Registro de la Propiedad del Cantón Daule hasta el año 2010, 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. No se ha entregado a la compañía, ni a esta administración la documentación que justifique los egresos e ingresos y soportes del destino de los dineros, por parte del Arq. José Recalde Cordero ex-Gerente General de la compañía y ex-Presidente del Colegio de Arquitectos del Guayas-

Así mismo debo mencionar que según el Balance del 2010 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 Vukac S.A., ni tampoco con el permiso de venta de la Municipalidad de Daule.

Debo mencionar que se ha recibido un oficio de la compañía W Geomatica empresa contratada por Ep. Petroecuador notificando de la expropiación de varios solares de propiedad de la compañía, así como de terceros, en un área aproximada de 10.000 m2 para el paso del poliducto Cuenca -Pascuales.

Presentación de los Estados Financieros.-

La contabilidad de la compañía está 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 de las Normas Internacionales de Información Financiera, y para el año terminado el 31 de Diciembre del 2012, se han incorporado con fines comparativos con las cifras por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011 - 2012, preparados de acuerdo con las mismas bases utilizadas en la determinación de las cifras del año 2012.

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.-

- *Los 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\$846.039,99 en la que se incluyen los honorarios de la Ab. Patricia Bastidas de Valero, Ing. Sergio Plaza V. y Ab. Mercedes Elena Ochoa de Moran.*
- *Los impuestos y otros por pagar ascienden a la cantidad de US\$2.805,35 aproximadamente.*
- *Las cuentas por pagar actualmente ascienden a la cantidad de US\$391.327,85*

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.*

Posesionada en Enero del 2012 donde se inicia mis funciones como Liquidadora, sin que exista un lugar físico como oficina, y con todos los inconvenientes y problemas presentados, discrepancias entre accionistas, sin objetivos claros y metas que cumplir la Compañía en lo referente a lo administrativo, financiero y comercial, no pudieron ser alcanzadas en el año 2012.

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 2011 al 2012.

Según obligación contenida en el artículo 124 de la Ley de Compañías y con la Resolución 90.153.006 de la Superintendencia de Compañías, cual es presentar el balance anual, el estado de pérdidas y ganancias del ejercicio económico correspondiente al año 2012; así como el informe anual de actividades económicas al 31 de Diciembre del 2012, pongo a vuestro conocimiento y aprobación adjunto los estados financieros y anexos correspondientes al ejercicio económico del año 2012.

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 Vidcue S.A. VIDCAESA