

Guayaquil, 1 de Septiembre del 2017

Señores

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

Ciudad.-

*De nuestras consideraciones:*

*Cumpliendo con mis funciones de liquidadora, nombrada por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución SC1.DJDL.G.11.0004189 de la Disolución y Liquidación, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil el 11 de Noviembre del 2011, donde se me nombraba como Liquidadora de la **COMPAÑÍA VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S.A. VIDCAESA**, tengo a bien informar a los señores accionistas, que:*

*En el año 2014, se ha mantenido la tónica de la dificultad de obtención de recursos económicos, la imposibilidad de poder vender solares, la negativa posición de algunos inversionistas privados y de la banca, de invertir en el proyecto por el estado de Disolución y Liquidación, sin embargo todos sin excepción condicionan el iniciar su inversión a la terminación de la Disolución - Liquidación y Reactivación de la compañía, si como superar definitivamente la posición conflictiva y problemática del Colegio de Arquitectos, cosa que no debería ser un obstáculo para el desarrollo del proyecto.*

*El día 6 de Septiembre del año 2014, se presentó a la Intendencia de Compañías en la página 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.*

*Me ratifico una vez más, que siguen acercándose clientes que solicitan se le firmen escrituras de compra venta para ser inscritas en el Registro de la Propiedad del Cantón Daule, y que hasta el año 2010 se realizaron transferencias de dominio de lotes a favor de personas que los habían reservado en años anteriores, así como también a nuevos compradores y que estas Escrituras son ilegales por no contar con el Permiso de Venta que otorga el Municipio de Daule. Mi negativa a no aceptar y firmar nuevas escrituras por estar al margen de la Ley de acuerdo a lo antes mencionado y por encargo y voluntad de los accionistas así como también en algunos casos 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 me han informado que los terrenos han sido alquilados unilateralmente e ilegalmente por parte del presidente del Colegio de Arquitectos del Guayas, sin que haya sido autorizado por parte de los accionistas como de su representante legal.*

#### **CASO EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR PARTE DE PETROECUADOR.-**

*Ep. Petroecuador mantiene la demanda de expropiación por declaración de utilidad pública de varios lotes de terreno del proyecto urbanístico de mi representada, los que se han visto afectados por el paso del poliducto de combustible Cuenca – Pascuales; La compañía durante mi administración sigue colaborando y prestando todas las facilidades para que funcionarios y técnicos de Ep.Petroecuador y de la compañía Odebrecht realicen su trabajo de campo, esto es, mediciones, levantamiento topográfico, verificación de solares y áreas, por donde está programado el trazado e instalación de la tubería de combustible. En este caso sigo contado con el apoyo efectivo e incondicional del señor Gino Hernández, que conoce a la sociedad el diseño del proyecto inmobiliario, distribución y ubicación de lotes, precios municipales y de mercado de la tierra en la zona, etc.*

#### **CASO DEMANDA CONCRETOS ROCA.-**

*La Compañía VIDCAE S.A. mantiene el trámite del juicio en el Juzgado Séptimo de lo Civil del Guayas por una deuda de US\$28.000 contraída con la compañía Concretos Roca por la compra de tuberías para ser colocadas en los terrenos donde se tiene programado construir el proyecto de urbanización. Lamentablemente la compañía no ha podido cancelar dicha obligación, está a la espera de recibir algún préstamo por parte de sus accionistas, o esperar que se genere algún ingreso, para cancelar el valor de la deuda y así liberar el embargo y prohibición de enajenar de sus bienes. Como ya lo manifesté en mi informe anterior se embargó y remató un bien inmueble que ya no existía, como lo hemos demostrado con el correspondiente certificado del Registro de la Propiedad de Daule. igualmente seguiremos con la defensa de la compañía en la demanda planteada, y se han hecho las gestiones del caso para que sea el Estudio Jurídico Cassinelli – Valero, quien defienda los derechos de la compañía.*

*Así mismo debo mencionar que según desde 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 ni de sus accionistas de la Compañía Vidcae S.A.*

*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, siendo sus actuaciones satisfactorias para la Compañía.*

#### **PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.-**

*La contabilidad de la compañía está a cargo de su contador Ing. Carlos Morla Palma quien ha 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 2014 y se toma en comparación el año 2013.*

*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\$557.936,27*

#### **Cuentas por pagar.-**

- *Las cuentas por pagar relacionados actualmente ascienden a la cantidad de US\$545.340,00 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, en este caso existe una disminución con relación al año 2013 ( US\$659.147,00) debido a las negociaciones con Acreedores y Transferencia de Acciones debidamente autorizada por Accionistas en Junta General del 3 de Junio del 2013 y del 2 de Octubre del 2014, y que a continuación detallo.*

**a) Ex-Acreedor prendario: Sr. Gino Hernández Baquero.-**

*De acuerdo a información contable que cuenta con los respaldos pertinentes, la compañía le adeudaba al Acreedor Prendario la suma de US\$ 194.227,43 en mora desde el año 2010; que dividido para 911,14 que es el valor de cada una de las acciones, equivalen a 213 acciones; en consecuencia, se le entregaron en dación en pago las 200 acciones prendadas a su favor; dichas acciones están representadas en el Título de Acciones No. 15 numeradas del 001 al 200.*

**b) Arq. Jorge Cabello Farah.-**

*De acuerdo a información contable que cuenta con los respaldos pertinentes, la compañía le adeudaba por concepto de honorarios desde el 15 de Octubre del 2008 hasta el 30 de Octubre del 2011 la suma de US\$84.000. Oportunamente se le propuso al acreedor referido, la condonación del 50% de la deuda, lo que fue por éste aceptado. En consecuencia, US\$42.000 dividido para 911,14 valor de cada acción, equivalieron a 46 acciones, que se procedió a transferirle; dichas acciones están representadas en el Título de Acciones No. 16 numeradas del 201 al 246.*

**c) Arq. Carlos Soria Orrala.-**

*De acuerdo a información contable que cuenta con los respaldos pertinentes, la compañía le adeudaba por concepto de honorarios desde el 7 de Octubre del 2008 hasta el 30 de Octubre del 2011 los años, la suma de US\$40.500. Se le propuso al acreedor referido, la condonación del 50% de la deuda, lo que fue por éste aceptado. En consecuencia, US\$20.250 dividido para 911,14 valor de cada acción, equivalen a 22 acciones, que se procedió a transferirle; dichas acciones están representadas en el Título de Acciones No. 17 numeradas del 247 al 268.*

**d) Arq. Douglas Litardo Plaza.-**

*De acuerdo a información contable que cuenta con los respaldos pertinentes, la compañía le adeudaba por concepto de honorarios desde el 7 de Octubre del 2008 hasta el 30 de Octubre del 2011 la suma de US\$40.500. Se negoció con el acreedor referido la condonación del 50% de la deuda, lo que fue por éste aceptado. En consecuencia, US\$20.250 dividido para 911,14 valor de cada acción, equivalen a 22 acciones, que se procedió a transferirle; dichas acciones se encuentran representadas en el Título de Acciones No. 18 numeradas del 269 al 290.*

*Emitidos los títulos de acciones pertinentes, se procedió a registrar las transferencias de acciones en el Libro de Acciones y Accionistas de la Compañía y se registró en la página web de la Superintendencia de Compañías, de conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías.*

Debo también corroborar 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:

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

2.- Señor Gino Hernández Baquero propietario de 200 acciones numeradas del 001 al 200, contenidas en el título de acciones No. 15

3.- Arq. Jorge Cabello Farah propietario de 46 acciones, numeradas del 201 al 246, contenidas en el título de acciones No. 16

4.- Arq. Carlos Soria Orrala propietario de 22 acciones, numeradas del 247 al 268 contenidas en el título de acciones No. 17.

5.- Arq. Douglas Litardo Plaza propietario de 22 acciones, numeradas del 269 al 290 contenidas en el título de acciones No. 18.

6.- 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.

- Los impuestos por pagar ascienden a la cantidad de US\$1.837,00 aproximadamente.
- Las cuentas por pagar actualmente ascienden a la cantidad de US\$279.199,00

#### **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.*

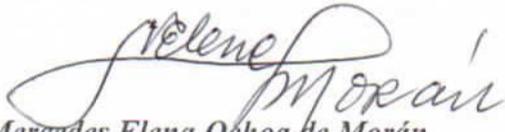
*Posesionada en Enero del 2012 donde se inicia mis funciones como Liquidadora, sin que exista un lugar físico como oficina, y con todos los inconvenientes y problemas presentados, discrepancias entre accionistas, sin objetivos claros y metas que cumplir la Compañía en lo referente a lo legal, administrativo, financiero pudieron ser alcanzadas en el año 2014 no así en lo comercial.*

*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 2013 al 2014.*

*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 2014; así como el informe anual de actividades económicas al 31 de Diciembre del 2014, pongo a vuestro conocimiento y aprobación adjunto los estados financieros y anexos correspondientes al ejercicio económico del año 2014.*

*También pongo a consideración de la Junta General de Accionistas el presente informe para su correspondiente aprobación.*

*Atentamente*



**Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán**  
**Liquidadora**  
**Compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos**  
**del Ecuador-Guayas Vidcae S.A. VIDCAESA**