

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 SCI.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 2016, 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.

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.

LISTADO DE ACCIONISTAS

Se mantiene el mismo listado de Accionistas y tales 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.

De tal manera debo manifestarles que se 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”**

CASO EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR PARTE DE PETROECUADOR.-

Ep. Petroecuador por la demanda de expropiación y por declaración de utilidad pública de varios lotes de terreno del proyecto, ha procedido a colocar la tubería de paso de combustible; La compañía sigue colaborando y prestando todas las facilidades y en el futuro tendrá que rediseñar todo el proyecto o parte del mismo por la obra realizada. En este caso sigo contado con el apoyo efectivo e incondicional del señor Gino Hernández,

La compañía Daimi S.A. contratada por Ep. Petroecuador sigue con los trámites y ha decidido con Ep. Petroecuador seguir con el proceso de expropiación y que sea el Juzgado Decimo Quinto de Daule quien entregue los dineros motivo de la expropiación ya que los mismos están consignados en dicho juzgado. Por lo que ya se están haciendo las gestiones y escritos necesarios pidiendo la entrega de dichos valores a favor de mi representada.

CASO DEMANDA CONCRETOS ROCA.-

La Compañía VIDCAE S.A. mantiene el trámite del juicio en el Juzgado Séptimo de lo Civil del Guayas por la deuda de US\$28.000 contraída con la compañía Concretos Roca. 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

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.

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 2016 y se toma en comparación el año 2015.

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\$569.340,00 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 un incremento con relación al año 2015 por los honorarios de la Liquidadora.*
- *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\$597.959,00*

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 2016 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 2015 al 2016.

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 2016; así como el informe anual de actividades económicas al

31 de Diciembre del 2016, pongo a vuestro conocimiento y aprobación adjunto los estados financieros y anexos correspondientes al ejercicio económico del año 2016.

REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA.-

Se presento en la Superintendencia de Compañías con fecha 31 de Marzo del 2015 la correspondiente Escritura de Reactivación de la compañía VIDCAE S.A., la misma que está intervenida, y una vez superado las causales de disolución y liquidación, encontrándose al día con sus estados financieros, balances, su contabilidad; tiene clara su información comercial, administrativa y financiera, por todo el esfuerzo que se hizo desde la administración del arquitecto Jorge Cabello Farah, quien inició la reconstrucción de su información, así como también está clara su documentación legal, prácticamente reconstruida por esfuerzos y gestiones de la abogada de la compañía Patricia de Valero, con el apoyo del señor Gino Hernández.

Se hace necesario e indispensable la Reactivación de la Compañía, la misma que fue aprobada y decidida por los accionistas en junta general universal y que llevará consigo la reactivación del proyecto, con la obtención de los créditos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, y con el pago de los costos de dichas obras, de manera proporcional que deberán hacer las personas que creyeron en el proyecto y tienen aún la expectativa de poder construir sus viviendas sobre los lotes inicialmente reservados; de esta manera podrán ver hecha realidad su sueño de una vivienda propia.

REPRESENTACION LEGAL DE LA COMPAÑÍA.-

Una vez que nos sea entregada la resolución en la que se apruebe la reactivación de la Compañía, y posteriormente su inscripción en el Registro Mercantil, de acuerdo con sus estatutos, los accionistas en Junta General deberá nombrar al Gerente General y al Presidente, que ejercen la representación legal; así como a las personas idóneas y capacitadas para las diferentes gerencias, que serán también los miembros del Directorio, órgano que dicta las políticas a implementarse en la Compañía, como corresponde con un proyecto inmobiliario tan importante.

- a) **Administración de la Compañía.-** Con la organización dispuesta estatutariamente la Compañía se desempeñará adecuadamente sin la interferencia directa o indirecta de cualquiera de sus accionistas.
- b) **Situación Financiera de la Compañía.-** Como ya creo haberlo manifestado en otros informes, con todos los antecedentes e información obtenida, luego de su revisión, pude comprobar de manera contundente que las finanzas de VIDCAE siempre estuvieron manejadas por el Gerente de la Compañía, quien era a su vez el Presidente del Colegio de Arquitectos; manejándose la Compañía como

un apéndice del Colegio de Arquitectos, con los resultados negativos y nefastos que se han visto, y que sería ocioso repetir; motivo por el cual el proyecto nunca pudo obtener el financiamiento de instituciones bancarias o financieras. Tal mal precedente fue corregido en la reforma estatutaria que se llevó a cabo en el año 2008, a partir de la

cual el gerente general no era más quien ejercía como presidente del Colegio de Arquitectos.

Como recomendación en el proceso de reactivación en el que lógicamente deberán reiniciarse los trabajos de obras de urbanización, rediseño del plano, etc.. los accionistas deberán realizar aportes en numerario o en especie y éstos últimos servirán a VIDCAE para garantías en la obtención de préstamos de alguna institución financiera; también se procurará conseguir inversionistas privados, con los cuales los representantes de VIDCAE deberán negociar condiciones y garantías.

Sigo en el desempeño de mis funciones sin complicaciones, he podido trabajar en armonía con los accionistas de la Compañía; el apoyo del señor Gino Hernández ha sido muy apreciado, hemos mantenido reuniones de trabajo con los demás accionistas, en los que hemos tratado temas de vital importancia para el futuro de la compañía, y hemos dejado algunas propuestas que serán valoradas y ejecutadas por la nueva administración.

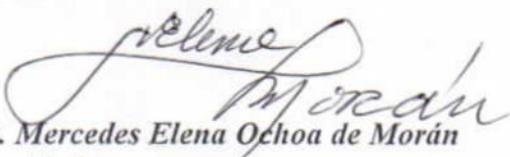
Una vez más, ratifico la ayuda y colaboración ética y profesional de los señores antes mencionados, así como también de la asesora legal Ab. Patricia Bastidas de Valero por lo cual dejo constancia de mi agradecimiento por el apoyo recibido, esperando que a futuro se siga manejando las juntas de accionistas respetando la ley y el legítimo reparto accionarial legalmente establecido y que consta en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías.

Hago votos para que no se vuelvan a repetir intromisiones nefastas de personas con actuaciones ajenas a la ley y a la ética, que pretendieron servirse de la Compañía para satisfacer sus propios intereses, equivocados por cierto.

Una vez presentado y entregado los Balances, Informes de Auditoría, Informe de Comisario, e Informe de liquidadora correspondientes a los años 2014, 2015 y 2016, solicito al Señor Intendente, que una vez que ha sido superado el motivo por el cual se dictó la Resolución de Disolución y Liquidación de la compañía Vidcae S.A. que se apruebe la Escritura de Reactivación de la compañía, y a parte se deberán darse los pasos necesarios que serán trascendentales para así alcanzar los objetivos y poder cumplir con el compromiso adquirido para con los clientes que han confiado en el proyecto.

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**