

Guayaquil, 20 de Abril del 2018

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 **COMPAÑIA VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DEL ECUADOR – GUAYAS VIDCAE S.A. VIDCAESA**, tengo a bien informar a los señores accionistas, que:*

En el año 2017, 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, así 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, jurisdicción a la que pertenecen los terrenos del proyecto urbanístico. Mi negativa a no aceptar y firmar nuevas escrituras por estar al margen de la Ley, 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

Así mismo debo mencionar que me han informado que los terrenos han sidos alquilados para siembra de arroz, unilateralmente e ilegalmente en el año 2015-2016 por parte del Arq. Wilson Flores ExPresidente del Colegio de Arquitectos del Guayas y en el año 2017 por parte del Arq. Marino Ramos actual presidente del Colegio de Arquitectos del Guayas sin autorización por parte de la Junta de Accionistas y sin mi autorización como Representante Legal y Liquidadora de la compañía, por lo que los accionistas en la respectiva junta deberán conocer y tomar las decisiones legales que le competen como máxima autoridad que dirige y administra la Compañía.

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 291 al 640 contenidas en el título de acciones No. 19.

De tal manera debo manifestarles 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”**

Con relación al título No. 16 de propiedad del Arq. Jorge Cabello Farah, ante su sensible fallecimiento actualmente comparece su hijo el Ing. Jorge Cabello Moran en su representación y por los derechos de los demás herederos según la posesión efectiva que me fuera entregada.

CASO EXPROPIACIÓN DE TERRENOS POR PARTE DE PETROECUADOR.-

Ep. Petroecuador por la demanda de expropiación y por la declaración de utilidad pública de varios lotes de terreno del proyecto, y después de haber procedido a colocar la tubería de paso de combustible sigue con los trámites legales y ha decidido impulsar y 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 hasta la presente fecha solo se ha recibido la cantidad de US\$6.844,50 y se siguen haciendo las gestiones necesarias pidiendo se entregue el saldo de los valores consignados a favor de mi representada.

CASO DEMANDA CONCRETOS ROCA.-

La Compañía VIDCAE S.A. mantiene el 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. Hemos recibido una propuesta de parte de la Ab. Granizo para tratar de tener un acercamiento y encontrar una solución extrajudicial que nos lleve a resolver la deuda.

CASO IESS Y AFILIACION FRAUDULENTA.-

Así mismo debo mencionar que hasta la presente fecha no se ha podido solucionar el problema de la afiliación fraudulenta que realizó el Arq. Wilfrido Andrade P. y del Sr. Ricardo Lam, hecho que se dio porque fui engañada, ya que al estar recién posesionada el Arq. Andrade me solicitó que le autorizara y firmar una autorización para hacer trámites de actualización el mismo que no lo hizo, y más bien cometió el acto antes descrito. Es de mi responsabilidad ayudar y colaborar con la compañía a presente y futuro para resolver tan delicado tema.

Durante este año, la Compañía continúa contando con la asesoría y el apoyo legal de la abogada Patricia Bastidas Canessa de Valero, 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 2017 y se toma en comparación el año 2016.

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\$589.495,49 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 2016 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\$587.654,11*

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.*

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, actualmente con objetivos claros y metas que cumplir la Compañía en lo referente a lo legal, administrativo, financiero pudieron ser alcanzadas en el año 2017 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 2008 al 2017.

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 2017; así como el informe anual de actividades económicas al 31 de Diciembre del 2017, pongo a vuestro conocimiento y aprobación adjunto los estados financieros y anexos correspondientes al ejercicio económico del año 2017.

REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA.-

- Se presento el 4 de Mayo del presente año, en la Superintendencia de Compañías un escrito en el que se ratifica el pedido de Reactivación que con fecha 31 de Marzo del 2015 inclusive se entregara la correspondiente Escritura de Reactivación de la compañía VIDCAE S.A., por haber superado las causales de disolución y liquidación, encontrándose al día con sus estados financieros, balances, y contabilidad.
- En la actualidad casi toda la información comercial, administrativa y financiera, por todo el esfuerzo que se hizo desde la administración del arquitecto Jorge Cabello Farah, hasta la presente fecha se encuentra procesada y en poder de la Compañía.
- La recopilación de mucha información manejada informalmente por las administraciones anteriores al 2008, así como también la documentación legal que reposa en mi poder, prácticamente se encuentra reconstruida al 100% por esfuerzos y gestiones en conjunto con la abogada de la compañía Patricia de Valero, y 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 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.

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, y estará representada por sus representantes legales y Directorio.

Situación Financiera de la Compañía.- La situación financiera es clara, precisa y concisa, porque se tiene identificado el activo y el pasivo en un 90%, también existe el cronograma de obra valorado, deuda con el Municipio de Daule por concepto de pagos de impuestos prediales y rediseños presentados.

Es importante mencionar que existe la información valorada que sirve como punto de partida para la ejecución del proyecto. Deberán buscarse alternativas de financiamiento para reiniciarse los trabajos de obras de urbanización, rediseño del plano, etc. Y en lo que a los clientes respecta ellos también deberán cumplir con sus obligaciones de acuerdo a los contratos firmados en el que se estipula que la compañía notificara a cada uno de los clientes los valores y forma de pago de los costos de urbanización.

Otra alternativa es que los accionistas hagan 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.

Situación Técnica y Administrativa de la Compañía.- La Compañía deberá tener sus propias instalaciones técnicas y administrativas donde los clientes, personal técnico, proveedores y contratistas puedan acercarse e informarse de todo el proyecto en sus distintas fases, así como también en el cumplimiento de sus obligaciones con el proyecto.

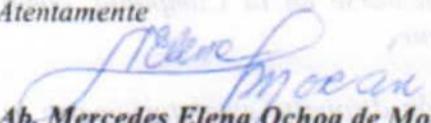
A pesar de haber presentado mi renuncia hace mucho tiempo atrás, Sigo en el desempeño de mis funciones sin complicaciones, he podido trabajar en armonía con los accionistas de la Compañía los cuales me aprobaron que los valores recibidos por la expropiación sirvan como abono a mis honorarios; siendo fundamental el apoyo incondicional del señor Gino Hernández B. a esta administración, ya que adicionalmente el me ha hecho directamente abonos a mis honorarios durante todo este tiempo.

Es mi deseo que los accionistas que consta en el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías, y a futuro representantes legales y colaboradores se manejen de una manera ética y profesional, siempre apegados y respetando la ley, con el apoyo de la asesora legal Ab. Patricia Bastidas de Valero por lo cual dejo constancia de mi agradecimiento por el apoyo recibido.

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.

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