

**INFORME DE COMISARIO
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
LA COMPAÑIA VIVIENDAS DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS
DEL ECUADOR - GUAYAS VIDCAE S.A. VIDCAESA
CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2013**

Según lo dispuesto en el artículo 279 numeral 4 de la ley de Compañías y su codificación y en mi calidad de comisario de la compañía, cuyo nombramiento me fue otorgado en Junta Universal de Accionistas de la Compañía, me permito poner a vuestro conocimiento el informe que se detalla a continuación:

En cumplimiento con las disposiciones legales referentes a los comisarios, y habiéndome verificado muestras de las transacciones mercantiles, debo mencionar lo siguiente:

ANTECEDENTES.-

1.- La compañía VIDCAE S.A tiene como objeto social la actividad inmobiliaria, fue constituida en la ciudad de Guayaquil, mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Vigésima Octava del Cantón de Guayaquil, el 4 de Diciembre de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil de Guayaquil el 29 de Enero de 1997.

2.- El 22 de Junio del año 2001, se otorga una Escritura de Aumento de Capital ante la Notaría Trigésimo Séptima del Cantón Guayaquil, e inscrita en Registro Mercantil de Guayaquil el 1 de Abril del 2002.

3.- El 19 de Septiembre del 2006 la Superintendencia de Compañías dicta la resolución No. 6669 en la que se declara la disolución y liquidación de la compañía, posteriormente se reactiva la compañía con fecha 7 de Julio del 2008 mediante Escritura Pública otorgada ante la Notaría Vigésima Octava del Cantón de Guayaquil, e inscrita el 25 de Agosto del 2008 en el Registro Mercantil de Guayaquil.

SITUACION LEGAL.-

1.- La Compañía fue notificada el 29 de Julio del 2011, por parte de la Superintendencia de Compañías mediante resolución SC.U.DUDLG 11.0004169 de su Disolución y Liquidación, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil el 28 de Septiembre del 2011, y se nombró a la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán como Liquidadora de la entidad, nombramiento que fue inscrito el día 11 de Noviembre del 2011, quien coordina con los accionistas este proceso.

2.- En el año 2010, la Compañía fue intervenida por parte de la Superintendencia de Compañías, pero en el año 2013 la Superintendencia de Compañías decide levantar la intervención de la compañía VIDCAE S.A.

3.- El Libro de Actas de Juntas Generales y el Libro de Acciones y Accionistas, así como toda la documentación legal y correspondencia, se encuentran bajo la custodia de la Ab. Mercedes Elena Coto de Morán, Liquidadora y representante legal de la Compañía, al igual que los Libros Contables que se han reestructurado en base a documentos e informes obtenidos, de acuerdo a normas de control interno y disposiciones legales, y también se mantiene vigente que:

- Los Libros Sociales que partieron desde el año 1997, son los que tienen validez legal y jurídica, y que los mismos se encuentran bajo su custodia; 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 " el repertorio accionarial es el siguiente:
- Colegio de Arquitectos del Guayas propietario de 160 acciones numeradas del 641 al 800, contenidas en el título de acciones No. 12
- 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.
- 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.

SITUACIÓN FINANCIERA.-

1.- Conozco la problemática de la Compañía respecto a la no presentación oportuna de los balances, estados financieros y sus anexos correspondientes a los ejercicios económicos de los años 2011, 2012 y 2013, motivada especialmente por la discrepancia entre sus accionistas, el no haber tenido la liquidadora acceso a la información y a la documentación de la compañía VIDCAE S.A. por parte de los administradores anteriores de turno, conozco también el esfuerzo que han realizado la liquidadora y los accionistas de la Compañía, para partiendo de la limitada documentación restituida por parte del arg. Jorge Cabello Farah, ex-presidente de la Compañía VIDCAE S.A. quien reestructuró los aspectos financieros y la contabilidad de la Compañía, y quien a su vez presentó los estados financieros auditados por los periodos 2008, 2009, 2010.

Considero que es muy importante mencionar como antecedente que según los estados financieros presentados hasta el 2010 el control interno de la Compañía no ha sido satisfactorio en razón de haberse encontrado deficiencias en el manejo de los recursos económicos de la Empresa, también podemos

explicar que hubieron negociaciones de inmuebles sin autorizaciones del Directorio, transacciones bancarias tanto de ingresos como de egresos que no han tenido los soportes o justificativos necesarios para reflejar dichos movimientos en los registros contables de la entidad hasta el periodo 2010, los cuales ha servido como punto de partida para la elaboración de los estados financieros del 2011, 2012 y 2013 por lo que el alcance de mi opinión se ha limitado exclusivamente a aquellas transacciones que si se encuentran evidenciadas con los soportes existentes.

Cumplido tal cometido por parte de la Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán Liquidadora de la compañía Viviendas del Colegio de Arquitectos del Ecuador - Guayas VIDCAE S.A. VIDCAESA, y a solicitud de la Junta Universal de Accionistas he procedido a efectuar los exámenes correspondientes.

Los balances se encuentran suscritos por la liquidadora Ab. Mercedes Elena Ochoa de Morán y el contador Ing. Carlos Morán Palma, y luego de efectuar las pruebas correspondientes, entre los Libros Contables y Estados Financieros, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico terminado el 31 de Diciembre del 2013, son los terceros que la compañía ha preparado aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y que podrían tener un efecto importante sobre las cifras que se presentarían en los estados financieros siguientes, vemos que estos muestran razonablemente la situación financiera de la Compañía, los mismos que han sido preparados de acuerdo a principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, así como a las leyes vigentes para las entidades controladas por la Superintendencia de Compañías.

Revisado el resultado y utilidades retenidas por el periodo 2013, la empresa no presenta transacción alguna de ingresos, costos, ni gastos en vista de su inactividad.

La relación pasivo a patrimonio alcanza un nivel de endeudamiento alto en comparación con los estándares de apalancamiento de aceptación general, lo que significa que los accionistas deberán capitalizar la empresa sea con aportes propios, créditos, o por compensación de créditos.

No es posible emitir una opinión alguna respecto del cumplimiento de la empresa con sus obligaciones laborales, societarias, tributarias y las de otra índole.

Debo dejar constancia además del apoyo recibido de la administración de la Compañía para la ejecución de mis funciones.

CONCLUSIÓN.-

De acuerdo a lo anteriormente explicado, concluyo diciendo que, el BALANCE GENERAL y el ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS correspondientes al ejercicio 2013, elaborados en base de documentación e información obtenida por la actual administración muestran la realidad financiera y la gestión operacional y administrativa de la Compañía de ese momento.

Es todo lo que tengo que decir en honor a la verdad, opinión que pongo a consideración de los señores Accionistas.

Atentamente,

EC. ROBERTO PARRA GUZMAN
COMISARIO
C.C. : 0907538441