

ACTA DE LA JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA EMPRESA CONJUNTO TURISTICO BAHIAVISTA S.A.

De acuerdo a la convocatoria publicada el día martes 26 de marzo de 2013, en la Revista Judicial del Periódico "La Hora" de la ciudad de Quito DM., en la oficina del accionista Arq. Sixto Durán-Ballén C., ubicada en la avenida Coruña 1770 y Noboa de la ciudad de Quito y siendo las 18H30, del miércoles 10 de abril de 2013, se reúne la Junta Extraordinaria de accionistas de la empresa Conjunto Turístico Bahiavista S.A., para tratar los puntos contenidos en la convocatoria.

Preside la Junta el Presidente señor Pedro Verduga Cevallos, actúa como secretario el Gerente de la empresa, Arq. Pablo Silva Ortiz. El Presidente pide verificar el porcentaje del capital pagado presente. Una vez verificado el quórum y con la asistencia del 87.99% del capital accionario, el Presidente declara instalada la Junta siendo las 18H30, y pide se dé inicio con la lectura del Orden del Día.

El capital presente es el siguiente:

ACCIONISTA	CAPITAL PAGADO	REPRESENTACION
Verduga Cevallos Pedro	44.77	
Zurita Campos Byron	11.05	Sra. Soraya Zurita
Durán-Ballén Cordovéz Sixto	9.00	
Fernández Sánchez Marcelo	6.00	
Silva Ortiz Pablo	5.37	
SACOPO Cia. Ltda.	4.99	Dr. Alex Paz y Miño
Mora Hidalgo Octavio	4.36	Arq. Sixto Durán-Ballén C.
Terneus Erazo Fernando	0.45	Arq. Sixto Durán-Ballén C.
Dávila Moscoso Amparo	0.34	Arq. Pablo Silva Ortiz
Dávila Moscoso Hugo	0.65	Arq. Pablo Silva Ortiz
Dávila Moscoso María Sol	0.33	Arq. Pablo Silva Ortiz
Dávila Moscoso Pilar	0.34	Arq. Pablo Silva Ortiz
Dávila Moscoso Rocío	0.34	Arq. Pablo Silva Ortiz
TOTAL	87.99%	

El secretario da lectura al Orden del Día, que habiendo sido aprobado por unanimidad inmediatamente se pasa a tratarlo punto por punto.

1. Informe del Comisario. Pronunciamiento

El Econ. Eugenio Naranjo Paz y Miño presentó su informe de fecha 10 de abril de 2013, en el que señala que la empresa "no registra movimiento alguno". Se conoce y aprueba el informe por unanimidad.

2. Informe del Presidente. Pronunciamiento

El señor Pedro Verduga da lectura a su informe en el que refiere algunos aspectos inherentes al desarrollo del proyecto turístico que deberían considerarse para la toma de decisiones en



beneficio de la empresa. Señala que se han cumplido las acciones administrativas con las instancias públicas de control, no obstante que la empresa no está en etapa de operatividad.

Informa que se tiene información de que se han iniciado los estudios de proyectos turísticos en la zona y de otros que ya contarían con estudios preliminares que están siendo puestos en conocimiento de la demanda por diferentes medios.

Señala que por situaciones personales no favorables no concretó la adquisición de los tres lotes de terreno adyacentes a la propiedad de la empresa, lo cual propició que el Arq. Sixto Durán-Ballén y su grupo trabajen en un Plan Maestro Conceptual Urbano Arquitectónico en las 62Hs. de propiedad de la empresa que será puesto a consideración de la Junta.

Hace conocer que la ampliación de la carretera San Vicente – Canoa construida por su empresa EQUITESA con cuatro carriles de hormigón rígido, ciclo-vía está terminada lo cual constituye un factor en beneficio del proyecto.

Indica que a más de los lotes aledaños al terreno de la empresa, no se ha conocido de transacciones de propiedades grandes en el sector, lo cual continúa otorgándonos el liderato en este tipo de proyectos en la zona; que en el sector de Jama continúan desarrollándose dos proyectos de viviendas de vacaciones y que en Canoa se han iniciado pequeños proyectos que a su criterio no presentan mayor competencia al nuestro.

Hace conocer que sus relaciones personales con los alcaldes de Bahía, San Vicente, Jama y Pedernales continúan en excelentes condiciones, lo cual abona en beneficio del proyecto.

Insiste en la situación del terreno de propiedad de la empresa, el cual en temporada de invierno y de picos en las mareas tiene el riesgo de ser inundado, por esa razón inició el relleno de la zona para la primera etapa del proyecto, relleno que desde su punto de vista debe ser incrementado para garantizar la seguridad de la urbanización y de las construcciones que se desarrollen conforme determinen los estudios pertinentes. Señala que es menester pensar en la construcción de un muro de escollera a lo largo de la línea de alta marea del terreno de nuestra propiedad para impedir en gran medida la entrada del mar y considerar la unión actual de los canales existentes con el mar como un plus del proyecto.

Recuerda que las obras de relleno ejecutadas, las que deban incrementarse y aquellas por realizarse por parte de la empresa de su propiedad, así como, el valor del trabajo realizado por el Arq. Sixto Durán-Ballén y su grupo, tanto en la administración como en la planificación de estudios preliminares del proyecto desde la adquisición del terreno de propiedad de la empresa, deben ser cuantificados y valorados para acreditarse –en parte- a favor de sus ejecutores como aporte a futuras capitalizaciones. Igualmente el valor del terreno en el que se construyó un tanque para agua potable, adquirido por el Arq. Sixto Durán-Ballén.

Reitera que se conoce de inversionistas extranjeros que estarían dispuestos a invertir en proyectos turísticos proyecto, necesitándose tener un perfil más desarrollado del proyecto, trabajo de diseño que está contemplado en el presupuesto de pre-operatividad para este año.

Hace notar que las condiciones generales de ambiente de negocio en el país han mejorado; que la capacidad económica de los ecuatorianos se ha incrementado; que existe apoyo e impulso al desarrollo turístico por parte del gobierno ofreciendo líneas de crédito a través de la CFN, lo cual debe aprovecharse una vez que se cuente con los documentos técnicos-financieros que puedan sustentar acciones en ese sentido.

Informa que desde hace algún tiempo se ha notado la presencia de ciudadanos extranjeros sobre todo jubilados de origen europeo, norteamericano y canadiense que están adquiriendo departamentos en Bahía, lo cual respalda la incorporación de un componente de viviendas y facilidades en el proyecto para este segmento, lo que se ha considerado en el Plan Maestro Conceptual Urbano Arquitectónico preparado por el Arq. Sixto Durán-Ballén y su Grupo.

Se aprueba por unanimidad el informe del Presidente y se agradece su gestión.

3. Informe del Gerente. Pronunciamento

El arquitecto Pablo Silva Ortiz procede a dar lectura de su informe el cual se resume en los siguientes aspectos:

- a. Balance y Estado de Situación al 31.12.2012, preparado por la señora Contadora.
- b. Obligaciones cumplidas y por cumplirse con varios organismos públicos.
- c. Pago de contribuciones a la Superintendencia de Compañías.
- d. Pago de aportes para futuras capitalizaciones.
- e. Propuesta para la planificación urbano – arquitectónica del proyecto.
- f. Gastos e inversiones a realizarse en el año 2013.

4. Conocimiento del Balance General y Estado de Situación correspondiente al ejercicio económico 2012. Pronunciamento.

- a. El Gerente pone en conocimiento el balance general y estado de situación de la empresa cerrados al 31 de diciembre de 2012. Destaca que ellos reflejan la falta de operación de la empresa por las razones que son de dominio general y que por ahora se ha limitado al cumplimiento de pago de contribuciones y a gastos administrativos

Señala que con fecha 30 de marzo del 2013, se presentó el Balance General y el Estado de Situación con corte al 31 de diciembre de 2012, para que de ser aprobado se proceda con las formalidades ante los organismos de control.

Al no tener actividad económica la empresa, no existen utilidades, por lo que se deja constancia de la inexistencia de utilidades.

- b. Las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas, SRI y Superintendencia de Compañías se han cumplido teniendo en cuenta que la compañía no está en etapa de operatividad.

El pago del impuesto predial por el año 2013, establecido por el Municipio de San Vicente y el pago de la patente por el año 2013, se lo realizará una vez que la Junta Ordinaria de Accionistas apruebe el balance, por cuanto el Municipio determina el valor a base del patrimonio de la compañía que conste en el balance.

- c. La contribución a la Superintendencia de Compañías por el año 2012, cuyo valor fue de USD\$.626,44, fue cancelada en el plazo correspondiente.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo contable en la cuenta corriente que se mantiene en el Banco del Pichincha es de USD \$. 3.998,86.



Se aprueba por unanimidad el balance general.

5. Destino de las utilidades.

Al no tener actividad económica la empresa, no existen utilidades, por lo que se deja constancia de la inexistencia de utilidades.

6. Aporte de capital para: diseño definitivo del proyecto urbano – arquitectónico; Estudio de Demanda; Fase II del Estudio de Pre-factibilidad; Inversión y gastos administrativos.

- d. Informa que según resolución de la Junta Extraordinaria de Accionistas del 15 de marzo de 2011, se establecieron los valores correspondientes al segundo aporte con cargo a futuras capitalizaciones de acuerdo al porcentaje de participación accionaria por la cantidad de USD\$.25.000,00.

Los socios que aún no han cancelado sus cuotas son:

José Fabara Figueroa	3 cuotas	\$.	890,00
Juan Aguirre Espinosa	3 cuotas	\$.	837,50
Fernando Terneus Erazo	3 cuotas	\$.	112,50
José Palacios Serrano	3 cuotas	\$.	65,00
Octavio Mora Hidalgo	3 cuotas	\$.	1.090,00
Total por recaudarse			\$.2.995,00

Que el señor Juan Aguirre vendió su participación accionaria y su aporte será cancelado por el adquirente señor Pedro Verduga cuando se registre la transferencia en la Superintendencia de Compañías.

Las cuotas del Arq. Octavio Mora, debe contabilizarse efectuando cruce de cuentas de los valores que la empresa le adeuda por gastos efectuados por el socio que asciende a la suma de USD \$4.298,08 y sus aportes que son \$.1.090,00, el saldo, \$.3.208,08, quedaría pendiente para ser considerado en la próxima capitalización.

- e. Propuesta de Gerencia para la planificación urbano-arquitectónica del proyecto.

Pone a consideración, si los socios mantienen su interés en continuar con el desarrollo del proyecto, se otorgue un definitivo impulso con la visión de un negocio que tiene grandes posibilidades de éxito, debiendo aprovecharse el momento por las condiciones referidas en su informe.

Señala que el proyecto definitivo con costos y valores de los diversos componentes del proyecto son insumos indispensables para la contratación del Estudio de Mercado con la empresa IPSOS y la Segunda Fase del Plan Estratégico con el Econ. Ramiro Canelos que comprende la pre-factibilidad; Estudio Organizacional; Estudio de Ingresos; Estudio de Costos; Análisis de Rentabilidad, flujo de caja, indicadores de rentabilidad VAN y TIR; Análisis de Sensibilidad; Proyección de Estado de Pérdidas y Ganancias.

El Arq. Sixto Durán-Ballén a nombre de su grupo profesional explica la propuesta del último Plan Maestro Conceptual que ha preparado.



- f. Gastos e inversiones pendientes del 2012 a realizarse con el saldo del segundo aporte de \$.25.000, y gastos e inversiones en el año 2013 con el aporte a realizarse resuelto por el Directorio de 21.09.2012, y el que decidió esta Junta, por USD\$.120.000,00.

Los gastos e inversiones por realizarse y que son necesarios para el desarrollo del proyecto suman \$.266.398,00, más un 5% de imprevistos \$.13.320,00, dando un total de **\$.279.718,00**.

Se aprueba por unanimidad el informe del Gerente, se agradece por su gestión y se le autoriza para que efectúe todas las acciones necesarias para el cumplimiento de lo resuelto por la Junta.

Luego aprobar el informe, los socios deliberan y deciden las siguientes acciones:

1. Por recomendación del Econ. Marcelo Fernández se debe consultar a los socios que poseen porcentajes de participación pequeños, si estarían dispuestos a aportar para la continuación del proyecto; No obstante que la Ley de Compañías establece el mecanismo a aplicarse cuando un socio no cumple lo resuelto por la mayoría en cuanto a aportes de capital.
2. Por recomendación del Arq. Sixto Durán-Ballén C. se decide solicitar a los socios un aporte de \$120.000,00, como parte del presupuesto de \$.279.718,00, para cumplir con obligaciones necesarias que permitan ejecutar en el año 2013, algunas de las acciones propuestas por la Gerencia:

• Contribución a la Superintendencia de Compañías 2013	\$.	700,00
• Impuesto Predial 2013		100,00
• Impuesto 1.5 x 1.000 y Patente años 2012 y 2013		6.000,00
• Estudio de Mercado		9.408,00
• II Fase del Plan Estratégico		6.720,00
• Estudios Preliminares de Urbanización		47.500,00
• Anteproyecto Urbano Arquitectónico (35% de \$.102.500)		35.875,00
SUBTOTAL		\$106.303,00
5% de imprevistos		5.315,15
TOTAL		\$111.618,15

Se decide un aporte de CIENTO VEINTE MIL DÓLARES (USD\$.120.000,00) a ser cancelado en tres cuotas iguales durante los meses de abril, mayo y junio de 2013.

Los estudios técnicos a realizarse, permitirán a la empresa obtener una aprobación preliminar del proyecto por parte del Gobierno Cantonal de San Vicente y luego el emprendimiento de acciones de promoción del Conjunto y posible comercialización de la primera etapa del proyecto, una vez que se realicen las obras necesarias para aquello.

La empresa por intermedio del Gerente de acuerdo con lo resuelto por la Junta General Ordinaria de 28 de marzo de 2012, procederá a suscribir los contratos correspondientes con las siguientes firmas y profesionales:



- Estudio de Mercado con la empresa IPSOS.
- II Fase del Plan Estratégico con el Econ. Ramiro Canelos.
- Estudios Preliminares de Urbanización y Anteproyecto Urbano Arquitectónico con el Arq. Sixto Durán-Ballén y su Grupo.

Habiendo tratado y resuelto todos los puntos del Orden del Día, el Presidente clausura la Junta General Ordinaria siendo las 21H15 minutos. Luego de un receso durante el cual es redactada el acta, se reanuda la Junta, la misma que es aprobada por los accionistas unánimemente.



Pedro Verduga Cevallos
PRESIDENTE



Arq. Pablo Silva Ortiz
GERENTE
SECRETARIO DE LA JUNTA