

**COMPAÑÍA "CONJUNTO TURÍSTICO BAHÍAVISTA S.A."**

**ACTA DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE 16 DE MARZO DE 2015**

En la ciudad de Quito, DM, siendo las 15:00h., del día lunes 16 de marzo de 2015, en la oficina del Arq. Sixto Durán-Ballén C., ubicada en la calle Coruña 1770 y Noboa, previa Convocatoria publicada en el Diario La Hora de 03 de marzo de 2015, se reúne la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía para tratar el siguiente Orden del Día al tenor de lo que reza el numeral 8.2, de la escritura de Constitución de la Sociedad Anónima "Conjunto Turístico Bahiavista S.A.:

1. Informe del Comisario, Pronunciamento.
2. Informe del Presidente, Pronunciamento.
3. Informe del Gerente, Pronunciamento.
4. Conocimiento del Balance General y Estado de Situación correspondiente al ejercicio económico 2014, Pronunciamento.
5. Destino de Utilidades.
6. Informe del planificador del proyecto urbano-arquitectónico del Conjunto Turístico Bahiavista, Arq. Sixto Durán-Ballén C., sobre el estado del diseño.
7. Conocimiento del cumplimiento de aportes societarios.
8. Revisión de la resolución de liquidación de la compañía de 28 de abril de 2014.
9. Conocimiento de los compromisos económicos pendientes y futuros de la compañía con los sectores público y privado.
10. Renuncia del Gerente.
11. Renuncia de la Contadora.
12. Nombramiento de Directores, Comisario y Gerente.

El Presidente constata el quorum, asisten los socios:

<b>SOCIO</b>	<b>% PARTICIPACIÓN ACCIONARIA</b>
Sucesores de Byron Zurita Campos	11.05
Arq. Sixto A. Durán-Ballén Cordovez	9.00
Econ. Marcelo Fernández Sánchez	5.00
Arq. Pablo Silva Ortiz	5.37
Sr. Hugo Dávila Moscoso	0.65
SACOPO Cia. Ltda.	4.99

Asisten mediante poder otorgado los socios:

Sr. Pedro Verduga Cevallos	48.12
Arq. Octavio Mora Hidalgo	4.36
Sr. Fernando Terneus Erazo	0.45
Sra. Pilar Dávila Moscoso	0.34



Sra. Amparo Dávila Moscoso	0.34
Sra. Rocío Dávila Moscoso	0.34
Sra. María Sol Dávila Moscoso	0.33

**PORCENTAJE ACCIONARIO PRESENTE 91.34%**

Se designa Secretario de la Junta al Arq. Pablo Silva Ortiz

El Presidente dispone a secretaria leer el Orden del Día, una vez leído, se le aprueba por unanimidad, procediéndose a evacuarlo.

**1. Informe del Comisario. Pronunciamento.**

Se da lectura al informe del Econ. Eugenio Naranjo Paz y Miño de fecha 16 de marzo de 2015, correspondiente al ejercicio económico 2014, informe que es aprobado por unanimidad. Queda anotado que el Comisario Econ. Eugenio Naranjo Paz y Miño no asiste a la Junta.

**Pronunciamento:** Tomada la votación, se aprueba por unanimidad el informe del Comisario con el porcentaje de participación presente.

**2. Informe del Presidente. Pronunciamento.**

El Presidente Ing. Byron Xavier Zurita García, agradece el nombramiento de Presidente. Manifiesta que se han tomado las decisiones más acertadas en beneficio de la compañía, tanto en el pasado como en el presente durante su gestión. Indica que en la Junta General de 28 de abril de 2014, presentó cinco posibilidades como expectativas válidas para convertir en realidad el proyecto que impulsa la compañía, habiendo decidido la Junta aprobar la SEGUNDA posibilidad: "La resolución de la compañía, liquidación de cuentas y venta o repartición del terreno", para lo cual la Junta encargó al Presidente y Garante se contratara el avalúo del predio de propiedad de la compañía, avalúo fue realizado por el Arq. Gonzalo Estupiñán Narváez, cuyo informe de julio de 2014, se entregó a todos los socios.

En consideración a esta resolución, la compañía no ha tenido ninguna actividad adicional, salvo el caso de haber contactado con dos personas, una en comprar el terreno, quien manifestó no estar interesado y otra, en adquirir acciones de socios quien expuso el interés de hacerlo.

A esta fecha la compañía está paralizada en la gestión de impulsar el desarrollo del proyecto "Conjunto Turístico Bahiavista" en el terreno de propiedad de la compañía.

**Pronunciamento:** Tomada la votación, se aprueba el informe del Presidente por unanimidad del porcentaje de participación presente.



### 3. Informe del Gerente, Pronunciamiento.

El Gerente lee su informe en el que hace un recuento de lo constante en el balance cortado al 31 de diciembre de 2014, presentado la Contadora de la compañía en el que consta el estado de situación con los correspondientes respaldos y anexos, arrojando un saldo contable en la cuenta corriente del Banco del Pichincha de \$.8.514,16, al 31 de diciembre de 2014.

Explica sobre la superficie actual del terreno catastrada en el Municipio que es de 619.842,00m<sup>2</sup>, que se descompone de la siguiente manera: Área de compra según escritura de 1988, 256.527,00m<sup>2</sup>; Área asignada por la Marina mediante proceso de "anexión por aluvión", 288.600,00m<sup>2</sup>; Área entregada por el mar post proceso de "anexión por aluvión", 74.715m<sup>2</sup>, total área catastrada 619.842,00m<sup>2</sup>.

Señala que las obligaciones con el SRI y la Superintendencia de Compañías se han cumplido en el período que abarca su informe, el impuesto predial municipal está cancelado hasta el año 2015, y los valores de la patente y el 1.5 por mil, están pendiente de pago al Municipio de San Vicente por los años 2011 a 2014, por un valor aproximado de \$.16.904,74, cantidad que se incrementará por intereses y por el valor del año 2015.

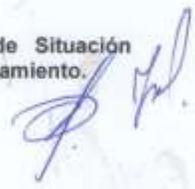
Informa sobre los socios que están adeudando valores por aportes resueltos por Juntas anteriores y sobre los gastos, inversiones y cumplimientos de compromisos empresariales que suman \$.163.678,41.

Recuerda los factores que han impedido que el proyecto turístico inicie su emprendimiento físico a pesar de estar aprobado el plan masa o anteproyecto urbano-arquitectónico por el Municipio de San Vicente: el poco propicio ambiente de inversión extranjera que ofrece el país; la magnitud del proyecto que ha sido estructurado en cinco etapas; falta de decisión de los socios en la inversión que demanda la ejecución de obras, entre otras, la construcción del muro de escollera que lo proteja de la marea en el límite de la propiedad frente al Océano Pacífico que es el lindero que reza la escritura de 1988 y el informe de la Marina; la rectificación, limpieza y profundización de los canales.

**Pronunciamiento:** Tomada la votación, se aprueba el informe del Gerente por unanimidad del porcentaje de participación presente.

Se solicita que el Gerente sustente el valor de \$.75.066,77m, por honorarios a él adeudados; esta cantidad, así como las obligaciones con los sectores público y privado, mas aquella adeudada por honorarios profesionales al grupo planificador presidido por el Arq. Sixto Durán-Ballén C., se ratifica que estas obligaciones deben ser honradas por la compañía, para lo cual la Gerencia ha presentado un cuadro del monto requerido que asciende aproximadamente a \$.163.678,41.

### 4. Conocimiento del Balance General y el Estado de Situación correspondiente al ejercicio económico 2014. Pronunciamiento.



Se pone en conocimiento el informe presentado por la Contadora.

**Pronunciamento:** Tomada la votación, se aprueba el Balance General y el Estado de Situación por unanimidad del porcentaje de participación presente.

**5. Destino de utilidades. Pronunciamento.**

Al no estar en operatividad la Compañía, la misma que ha venido realizando acciones de planificación encaminadas al eventual desarrollo de un proyecto turístico, no existen utilidades y en consecuencia no cabe destino de algo que no existe.

**Pronunciamento:** Con esta información, tomada la votación, se aprueba por unanimidad del porcentaje de participación presente que no existen utilidades y en consecuencia no cabe destino de algo que no existe.

**6. Informe del planificador del proyecto urbano-arquitectónico del Conjunto Turístico Bahiavista, Arq. Sixto Durán-Ballén C., sobre el estado del diseño.**

El Arq. Sixto Durán-Ballén, hace un recuento histórico de lo que ha sido su participación, así como del grupo inicial de personas interesadas en el proyecto desde la adquisición del terreno al Sr. Germán Andrade el 18 de octubre de 1989, anotando las circunstancias que en un inicio afectaban a la propiedad por la construcción por parte del Cuerpo de Ingenieros del Ejército, de dos alcantarillas que desaguan las aguas lluvias de las colinas ubicadas en el costado este de la carretera San Vicente-Pedernales frente al terreno de propiedad de la compañía, lo cual en el invierno produjo la inundación parcial del predio al no haberse previsto la evacuación de las aguas hacia el mar. Para precautelar que esta situación vuelva a suceder, se habilitaron dos canales como afluentes de un estero que desaguaba aguas desde Bricoño hacia el mar a una especie de enserada que en la actualidad ha sido cerrada por efecto de la marea que ha ido depositando arena en ese sector. El Municipio autorizó mediante documento, la rectificación, limpieza y profundización de los canales hasta el límite de la propiedad en el lindero sur, obras que no se efectuaron.

Recuerda que inicialmente se pensó en desarrollar como parte del proyecto una cancha de golf de 18 hoyos, para lo cual era necesario adquirir los terrenos adyacentes, pero que no se pudo efectivizar. Posteriormente vino la campaña Presidencial de 1991, y el Arq. Sixto Durán, condicionó su participación a la decisión que debían tomar los socios de la compañía de acordar que se suspendan las acciones de desarrollo mientras dure su gestión presidencial en el supuesto de que ganase las elecciones, los socios acogieron el pedido del Arq. Durán-Ballén y el proyecto quedó durante su gestión pública suspendido. Recordó además la construcción de los dos tanques de agua, la adquisición de tubería de conducción de agua potable, asunto que fue aclarado por el Gerente en el sentido de que aquella fue efectuada antes de la constitución de la compañía y su valor no constó en el capital de constitución. Además citó la



Decisión de la compañía de ceder una determinada superficie del terreno en préstamo a la empresa EQUITESA del socio Sr. Pedro Verduga Cevallos, para la construcción de un campamento. Señala además el Arq. Durán-Ballén que en los 26 años de historia del proyecto, desde la adquisición del terreno en 1989, y de la constitución de la compañía en el 2004, no ha cobrado ningún honorario por las funciones desempeñadas, las gestiones realizadas, así como tampoco en concepto de viáticos por viajes efectuados, por lo que le parece muy poco consecuente que algunos socios no hayan cumplido con sus aportes, lo cual hubiera permitido el pago en el tiempo determinado de sus honorarios profesionales por los estudios urbano-arquitectónicos, cuyos planos han sido aprobados por el Municipio de San Vicente.

Se adjunta a los documentos que conoce la Junta, la carta del Arq. Sixto Durán-Ballén C., en la que hace conocer al Gerente el valor de los honorarios por planificación por \$ 83.2375,00, valor que se decide sea cancelado con el completamiento del aporte decidido anteriormente de \$ 120.000,00, y aquel que tienen que hacer los socios para cubrir las obligaciones societarias pendientes y futuras.

Pone en conocimiento de la Junta que su permanencia como socio de la compañía está condicionada a que en un tiempo perentorio corto, debería iniciarse el desarrollo del proyecto turístico, porque debido a su edad no puede esperar más tiempo para ver cristalizada su visión de ver despegar al cantón Sucre, a Bahía de Caráquez y a San Vicente en el campo del desarrollo turístico, de lo contrario, se siente en libertad de negociar sus acciones.

Los socios ratifican la obligación del pago de los honorarios profesionales al Arq. Durán-Ballén y su Grupo Planificador y deciden que conste en esta Acta un especial agradecimiento al socio, gestor e impulsador del proyecto "Conjunto Turístico Bahiavista", Arq. Sixto Durán-Ballén Cordovez.

#### **7. Conocimiento del cumplimiento de los aportes societarios. Pronunciamiento.**

Las Juntas de Accionistas de 26 de marzo de 2009, y de 15 de marzo de 2011, decidieron aportes por un valor de \$ 20.000,00 y \$ 25.000,00, los socios que aún no han cancelado sus cuotas son:

Sr. José Fabara Figueroa	\$ 1.602,00
Arq. Octavio Mora Hidalgo	\$ 1.090,00 (Cruce de cuentas por gastos)

La Junta de Accionistas de 10 de abril de 2013, decidió el aporte de \$ 120.000,00, aporte que fue ratificado por la Junta de 13 de diciembre de 2013, los socios que aún no han completado o cancelado sus cuotas son:

Sixto Durán-Ballén C.	\$ 10.800,00 (Cruce de cuentas planificación)
Pedro Verduga Cevallos	57.744,00
Marcelo Fernández Sánchez	6.000,00



Pablo Silva Ortiz	2.148,00 (Cruce de cuentas planificación)
José Fabara Figueroa	4.272,00
Inmobiliaria del Norte	2.208,00
Herederos Byron Zurita Campos	13.260,00
Francisco Proaño Salvador	260,00
Octavio Mora Hidalgo	5.232,00 (Cruce de cuentas por gastos)

**Pronunciamento:** La Junta en conocimiento de los valores adeudados resuelve por unanimidad del porcentaje de participación presente, que en un plazo de 30 días se consignen la totalidad de las cuotas para que la compañía pueda honrar los compromisos pendientes con el sector público y privado.

**II. Revisión de la resolución de liquidación de la compañía de 28 de abril de 2014, Pronunciamento.**

La Junta General Ordinaria de 28 de abril de 2014, conoció el informe del Presidente en el que propuso cinco posibilidades que podrían constituir expectativas válidas para encontrar el cauce que permita convertir en realidad un empeño compartido durante muchos años.

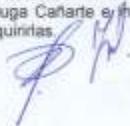
Una vez analizadas las cinco posibilidades, se decidió aprobar la SEGUNDA posibilidad planteada, encargándose al Presidente y Gerente que en el plazo de 10 días, soliciten propuestas de empresas especializadas en valoración de inmuebles con la finalidad de que se contrate el avalúo del terreno de aproximadamente 62 Has., de propiedad de la compañía.

El avalúo fue contratado con el Arq. Gonzalo Estupiñán Narváez y entregado en julio de 2014, documento que es de conocimiento de los socios de la compañía.

Con este avalúo el Presidente y algunos socios realizaron acciones para consultar si alguna persona natural o jurídica estaría interesado en adquirir el predio, gestiones que resultaron infructuosas.

Con estos antecedentes, se consultó a los asistentes a esta Junta General, ¿si estarían de acuerdo en decidir dejar sin efecto esta resolución, para permitir que los socios puedan negociar la venta de sus acciones con otros socios que estén interesados en adquirirlas, u otras personas naturales o jurídicas que tengan interés en ellas?

**Pronunciamento:** La Junta analiza la propuesta y resuelve "**DEJAR SIN EFECTO**" la resolución de 28 de abril de 2014, quedando en libertad los socios para negociar sus acciones, por lo cual se consulta a los representantes del socio mayoritario Sr. Pedro Verduga Cevallos, si continúa interesado en adquirirlas, a lo cual el Ab. Abraham Verduga Cañarte y el Sr. Pedro Verduga Coello indican que si está interesado en adquirirlas.



**9. Conocimiento de los compromisos económicos pendientes y futuros de la Compañía con los sectores público y privado. Pronunciamento.**

En el informe de gerencia constan los valores de los aportes pendientes de pago que se desglosan de la siguiente manera:

Superintendencia de Compañías 2015	\$ 700,00 (estimado)
Servicios contables y tributarios (enero a marzo 2015)	480,00
Publicación Segunda Convocatoria Junta General	100,00
Municipio de San Vicente patente y 1.5 por mil	16,904,74 (estimado)
Honorarios Gerente	75,066,67
<b>SUBTOTAL</b>	<b>\$ 93.251,41</b>

**Honorarios de planificación:**

\$ 63.373 - \$ 12.948 (cruce de cuentas Durán-Ballén Silva)	\$ 70.427,00
<b>TOTAL COMPROMISOS EMPRESARIALES</b>	<b>\$ 163.678,41</b>

**10. Renuncia del Gerente. Pronunciamento.**

El Secretario lee la renuncia presentada por el Gerente, Arq. Pablo Silva Ortiz, la cual es sometida a votación:

ACEPTAN		NO ACEPTAN	
Pedro Verduga Cevallos	48.12%	SACOPO Cia. Ltda.	4.99%
Hros. Byron Zurita Campos	11.05	Hugo Dávila Moscoso	0.65
Sixto Durán-Ballén C.	9.00	Rocio Dávila Moscoso	0.34
Marcelo Fernández Sánchez	6.00	Pilar Dávila Moscoso	0.34
Pablo Silva Ortiz	5.37	Amparo Dávila Moscoso	0.34
Octavio Mora Hidalgo	4.36	Ma. Sol Dávila Moscoso	0.33
Fernando Terneus	0.45		
	<b>84.35%</b>		<b>6.99%</b>

**PORCENTAJE ACCIONARIO CONSIGNADO EN LA VOTACIÓN 91.34%**

**Pronunciamento:** Tomada la votación se acepta la renuncia del Gerente, Arq. Pablo Silva Ortiz, solicitándole por sugerencia del Econ. Marcelo Fernández, presente un informe de la situación del proyecto turístico y de viabilidad futura del proyecto. Deberá presentar un cronograma del nuevo aporte de capital para poder honrar los compromisos pendientes y futuros con los sectores público y privado, para lo cual los socios deben ponerse al día en el pago de sus aportes pendientes, debiendo reliquidarse los valores de los aportes de los socios que no han aportado total o parcialmente en los plazos estipulados al interés legal por mora. La transición con el nuevo Gerente se realizará en 60 días con la cancelación de los honorarios adeudados al Gerente saliente y el traspaso de la documentación corporativa.

**11. Renuncia de la Contadora. Pronunciamiento.**

El Secretario lee la renuncia presentada por la Contadora, Econ. María Elena Silva Ortiz, la cual es sometida a votación.

**Pronunciamiento:** Tomada la votación, se acepta la renuncia de la Contadora, Econ. María Elena Silva Ortiz por unanimidad del porcentaje de participación presente.

**12. Nombramiento de Directores, Comisario y Gerente Pronunciamiento.**

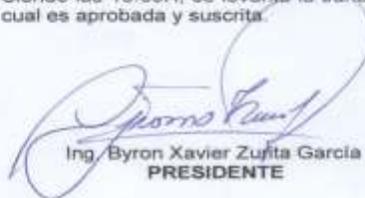
Los socios sugieren nombres para las dignidades, y tomadas las votaciones para cada una de ellas, son designadas por unanimidad del porcentaje de participación presente las siguientes personas:

**Pronunciamiento:**

Vocal Principal 1:	Sr. Pedro Verduga Cevallos
Vocal Principal 2:	Econ. Marcelo Fernández Sánchez
Vocal Suplente 1:	Arq. Sixto Durán-Ballén Cordovez
Vocal Principal 2:	Sr. Hugo Dávila Moscoso
Comisario:	Econ. Eugenio Naranjo Paz y Miño
Gerente:	Ab. Abraham Verduga Cañarte

Se recomienda al nuevo Gerente regularizar la relación contractual con el Comisario designado.

Siendo las 19:00H, se levanta la Junta y se elabora el acta correspondiente, la cual es aprobada y suscrita.

  
Ing. Byron Xavier Zurita Garcia  
**PRESIDENTE**

  
Arq. Pablo Silva Ortiz  
**SECRETARIO**