

Dr. Antonio Parra Gil

Guayaquil, a 5 de marzo de 1.993

Señores
Accionistas de la
Sociedad Anónima Civil
"Inmobiliaria Urbana y Agrícola S.A."
Ciudad.

Señores accionistas:

Cumplo con presentar el informe o memoria de la administración, correspondiente al ejercicio económico comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre 1.992, en los siguientes términos:

1) El área invadida de la proyectada urbanización La Florida, de aproximadamente 40 hectáreas, invadidas junto al resto del área ubicada en la zona comprendida entre la carretera Guayaquil-Daule y la vía Perimetral, excepción de las 20 hectáreas urbanizadas correspondientes al proyecto La Florida, fueron definitivamente excluidas del contrato suscrito con los señores Pérez, Gregor y Furoiani, posteriormente cedido a "EMESA", conforme a la autorización tácita dada por los señores accionistas al aprobar el informe correspondiente al ejercicio anterior.

2) Ha sido un éxito la gestión de venta de terrenos invadidos hecha por el señor Gastón Fernández Borrero y/o su compañía, ventas realizadas a precio muy superior al inicialmente considerado de s/. 1.000 por metro cuadrado, e infinitamente superior a los originalmente pactados en 1.984 con los señores Pérez, Gregor y Furoiani de s/ 722 o de s/ 576,25, según sean ventas de solar y construcción o sólo de terreno, a propósito de lo cual recuerdo que los valores entregados por el señor Fernández son netos, una vez deducida comisión y gastos, y que para nosotros quien compra los terrenos es el señor Fernández o su compañía, que serán transferido a centenas de miles de dólares, y que firmaremos las escrituras públicas de venta en el precio y a favor de la o las personas que el señor Fernández y/o su compañía nos indique, venta que básicamente se concreta a las aproximadamente 40 hectáreas mantenidas proindiviso y destinadas a la urbanización La Florida, y cuyos gastos serán por cuenta del comprador.

3) El total entregado por el señor Fernández durante el año 1.992 asciende aproximadamente a s/. 36.155.353, que sumado a lo entregado en

AR

1.991 (6'299.100), da un total de s/. 43'084.435.

4) Me es grato informar a los señores accionistas que los otros macrolotes propiedad de la compañía, valiosísimos, ubicados entre la vía perimetral y la cúspide de Cerro Azul con aproximadamente 3'100.000 M2 de terrenos urbanos ubicados en el Cantón Guayaquil, a poca distancia de la urbanización La Cumbre, desarrollada por compañías propiedad 100% del Banco Amazonas S.A., institución cuya mayoría accionaria la controlan los hermanos Simón, Maura y María Fernanda Parra Gil, importantes accionistas de ésta compañía, no han sido invadidos no obstante los esfuerzos de muchas organizaciones de invasores, gracias al continuado esfuerzo legal y de guardianía y, por supuesto, económico, terrenos que bajo ninguna circunstancia tienen un valor menor de US\$ 3 a US\$ 4 por cada M2 promedio (más valen los que dan a la vía Perimetral que los interiores, y los planos que los ubicados en colinas), ésto es entre 9'300.000 y 12'400.000 de dólares de los Estados Unidos, tal como lo conocen todos los señores accionistas.

5) Repito una vez más que desde que fui designado Presidente de la compañía he tenido información de que las cuentas producto de entregas de Emesa por ventas de La Florida se mantienen en una cuenta reserva de terrenos por liquidar, tal como se resolvió en juntas generales anteriores al aprobar los informes de la administración, y que igualmente se me informó que la dificultad de conciliar esas cuentas se debía, entre otras razones, a que muchos valores fueron entregados en el Banco Amazonas S.A. a algún funcionario de esa institución, por posibles instrucciones del señor Simón Parra Gil que en la época de Presidente de la Sociedad Anónima Civil "Inmobiliaria Urbana y Agrícola S.A." era, a su vez, el máximo ejecutivo de ese banco, y otros valores que fueron entregados, depositados y manejados en otras cuentas, y que la conciliación se encargó al Gerente de "Jaimel S.A.", sin haber podido conocer el resultado porque el señor Ec. Enrique Armijos renunció a la Gerencia. Sugiero, consecuentemente, que se contrate a alguna persona especializada, contador o economista, para una conciliación definitiva con Emesa, y que se mantenga ese valor en la misma cuenta, sin alterar hasta que se logre la conciliación, dejando constancia de hasta ahora no me ha sido posible encontrar a la persona adecuada que cobre el precio justo por su trabajo.

6) Se mantienen las buenas perpepectivas para desarrollar la parte no invadida, y he continuado en conversaciones con distintos interesados, pero he dado más importancia a la asociación, parecida a la que hicimos con los señores Pérez, Gregor y Furoiani, de tal manera de no tener problemas con costos, a base de un porcentaje del precio de venta actualizado

AP

año a año a un mínimo ponderado entre inflación y precio del dólar. Todas las conversaciones, que no han pasado de eso, parten de un precio mínimo de US\$ 5 por M2 útil o vendible, excluido calles y áreas verdes.

7) Siguen presentándose muchos interesados para la compra o alquiler de áreas ubicadas en la cúspide de Cerro Azul, para destinarlas a instalaciones de torres de transmisión, pero encontramos un problema muy difícil: la necesidad de construir una vía de acceso desde la perimetral, utilizable en invierno y verano, lo que implica un costo muy alto, por lo que he paralizado toda conversación hasta estudiar la solución más adecuada.

8) Aún no se puede resolver los problemas de la escritura de partición extrajudicial con "Propiedades y Terrenos (PYTSA) S.A.", otorgada ante el Notario Décimo Tercero del Cantón Guayaquil el 15 de mayo de 1.987 (falta de individualización de los macrolotes, esto es falta de linderos y medidas; la falta de linderos y medidas de "parte norte del sector Nº 29" y de los 51.000 M2 del macrolote Nº 8 del Sector Nº 27 adjudicados a la compañía, y la inexistencia de autorización municipal de división).

9) Conforme consta de la escritura de partición se dejaron proindiviso varios lotes, explicables en unos casos, porque fueron macrolotes destinados a la urbanización la Florida, luego invadidos, pero inexplicables en otros, tales como el caso de parte del área dejada para la autopista Guayaquil-Quito o vía perimetral denominada "proyecto autopista Guayaquil-Quito", que separaba los macrolotes 5 y 6 del Sector 28, 11 del Sector 27 y 6 del Sector 03, de los macrolotes 1 del Sector 02 y 1 del Sector 01, cuyo trazado en los planos que sirvieron para la partición no corresponde a la realidad porque la vía perimetral está situada más al oeste o hacia Cerro Azul y en curva; y en el caso del macrolote 13 del Sector 04 con más de 113.000 M2.

10) En relación al macrolote 13 del Sector 04, que mantenemos en propiedad con la compañía "Propiedades y terrenos (PYTSA) S.A.", de la que el señor Mayor Vicente Mata Yerovi es el mayor accionista (más del 90%), he buscado varias soluciones que van de la división a la permuta, de tal manera de no depender de la voluntad del señor Mayor Mata, ni él de la nuestra, sin éxito alguno. No queda más camino que vender en conjunto, aunque sacrifiquemos el precio.

11) Acompaño los índices económicos del balance, comparados con 1.991.

12) En cuanto a las utilidades sugiero que una vez deducido el 10% de reserva legal, se mantenga sin distribuir, ya que es posible que en un futuro cercano debamos pagar ingentes sumas por conceto de impuesto prediales y adicionales.

RP

13) La compañía no tiene empleados, y el trabajo de secretaría, y los gastos por papelería, teléfono, etc, lo proporciono en mi oficina profesional, marginando un pequeño cobro, como en todos los años, para cubrir esos gastos (papelería, teléfono, luz, máquinas, secretaria, etc, etc).

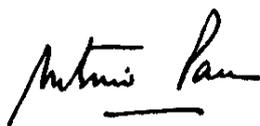
14) Continúa la presión de los invasores en la zona ubicada entre la carretera Guayaquil-Daule y la vía Perimetral, mediante sendos juicios posesorios que defendemos conjuntamente con la compañía "Propiedades y Terrenos (PYTSA) S.A.", tal como lo hicimos anteriormente cuando esas mismas personas intentaron un primer trámite de afectación en el IERAC (trámite de afectación Nº 105-G-82), y luego un segundo trámite de afectación (Nº 738-G-89).

15) Continúan los juicios iniciados por la Cooperativa de Vivienda Rural "Francisco Jácome Nº 2" de amparo a la posesión (juicio Nº 511-2-91 iniciado ante el señor Juez Sexto de lo Civil de Guayaquil, el 15 de mayo de 1.991), y de obra nueva (juicio Nº 446-P-91 ante el señor Juez Octavo de lo Civil de Guayaquil, el 21 de julio de 1.991).

16) El 1 de mayo de 1.992 propusimos, junto con PYTSA, querrela criminal contra los señores Domingo Arévalo, Carlos Alberto Sánchez y otros, todos dirigentes de la Cooperativa de Vivienda Rural "Francisco Jácome Nº 2" (juicio penal 162-92, en el juzgado Quinto de lo Penal de Guayaquil).

17) Me permito insistir en el problema de la inversión de la compañía en acciones del Banco Amazonas S.A., que la señora Maura Parra Gil de Ferretti cedió y transfirió a favor de terceros cuando fue Gerente de la compañía sin la debida autorización, y que se procure un arreglo con la indicada señora, previa la respectiva autorización, y hasta tanto se mantenga la inversión en libros, con los reajustes monetarios. Sugiero agotar todas las posibilidades de solución.

Atentamente,



Antonio Parra Gil
Presidente

Sociedad Anónima Civil "Inmobiliaria Urbana y Agrícola S.A."