

Urbanización Punta Arenas S.A.

R.U.C. 0991284699001

INFORME DEL GERENTE

A los Señores Accionistas de urb. Punta Arenas S.A.

Es muy lamentable la situación que se provocado en la Empresa por parte del Presidente de la Compañía Señor John Hernández González, quien abrogándose funciones, presentó balances correspondiente al periodo 1997, 98, 99, a pesar de que me encontraba en el País. En el caso particular de la empresa no solo la situación del Ecuador ha detenido su desarrollo, especialmente por su objetivo, los bienes y raíces, que con la dolarización y quiebra de la Banca, y más que nada el cierre de los préstamos hipotecarios, se vio impedida de operar.

El trabajo realizado desde esta Gerencia ha sido extenuante, pues antes de poder escriturar, se han tenido que solucionar los siguientes problemas: En el año de 1983 el ex IERAC, ordenó la reversión de los lotes de terreno de propiedad de la Señora Nancy González, a favor del Estado. Con esta Resolución, el Sr. Hernández viajó a la ciudad de Cuenca, para realizar consultas con el Dr. Gabriel Peña, ex Presidente del Comité Regional de Apelaciones Agrarias, y Rector de mi Colegio en dicha ciudad, quien emitió el criterio de que había que verificar si dicha resolución la había inscrito la Procuraduría General del Estado. En consecuencia, solicitamos los servicios profesionales de la Ab. Patricia Plaza, y revisando los expedientes en los 12 Juzgados Civiles de Guayaquil, se pudo confirmar que dichos juicios iniciados en el año de 1.984, no habían tenido ningún movimiento en los últimos siete años, por lo que solicitamos el archivo de las causas. Con esta información obtenida entre los años 1994 y 1995, solicité la intervención del Dr. Jorge Egas, quien analizó la escritura original de 117 páginas, y me informó que se podía proceder realizar la escritura de compra venta. Entre Cia. Urbanización Punta Arenas S.A. y la Sra. Nancy González.

Respecto de la Resolución de aprobación de Lotización dictada por el IERAC a favor de Mercedes Morla Flor, se solicitó al Municipio una certificación de la existencia de dicha resolución, y el Lcdo. Xavier Sandoval, certifica que mediante Resolución del Consejo Municipal, del 6 de Diciembre de 1.972, se había aprobado unánimemente la Lotización Punta Arenas de Data, pero indicaba que el Acta había desaparecido.



Paralelamente solicité al Municipio informe sobre la situación de los impuestos prediales de dicha propiedad y nos encontramos con que los impuestos prediales se adeudaban desde el año 1978, y conocedora de la ley de Régimen Municipal, solicité nos concedieran la respectiva exoneración de pago, la misma que alcanzó para 16 años. De tal suerte que los impuestos se pagaron a partir del año 1996.

Me encontré ahora con la prohibición de enajenar dictada mediante autos del 25 de Febrero del 1987, y a favor del Banco Continental, la misma que debí cancelar, siendo su monto superior al millón de sucres.

Ahora listos se procedió a la firma de la escritura, que contiene 124 páginas, y que tiene como documentos habilitantes, el plano, la certificación del Municipio, y otros más, tuve que cancelar seis millones cuatrocientos mil sucres a la Notaría del Dr. Gustavo Cañarte, además, de pagar 150.000 sucres por página, por concepto de derechos, al Registrador de la Propiedad de Guayaquil.

Siendo la Compañía propietaria del lote de terreno en mención, en el mes de Enero de 1997, nos dirigimos a la propiedad y nos encontramos con la ingrata sorpresa de que un señor de apellido Baidal le había vendido un lote al señor Miranda de cerca de 6 hectáreas y que a señora Otilia Baidal tenía otra propiedad igual, y que el Cap. Raúl Toscano también se encontraba en dicha propiedad, y la Srta. Margarita Mendoza Cubillo, el IERAC le había adjudicado un lote de 7 hectáreas, y el Econ. Nicolás Lapenti, había extendido sus linderos hasta esta propiedad, y en consecuencia no pudimos entrar.

Contratamos entonces al Abogado Angel Vera, quien tramitó en el INDA de Guayaquil, las garantías y la orden a la Policía para desalojarlos. Entonces por intervención del Econ. Nicolás Lapenti, diputado por el Guayas, mediante influencias en la Gobernación del Guayas, logra que el Ing. Miguel Salem, revoque las garantías otorgadas por el INDA. En consecuencia, tuve que dirigirme a Quito y tramitar otra Resolución ante el Director Ejecutivo del INDA, para lo cual contratamos al Dr. Genero Peña, ex Director Ejecutivo del ex IERAC. Para nuestra suerte se cayó el Gobierno de Abdalá Bucaram y fue posible que nos atendieran y nos entregaran la Resolución el 24 de Abril de 1997.

Ingresamos a la propiedad en el mes Septiembre del año 1997, para lo cual rentamos la casa de la señora Econ. Leticia de Borja, propietaria de un lote de terreno vendido por la Sra. Nancy González en el año 1.978, y se iniciaron los trabajos de medición y ubicación de la propiedad, contratando un topógrafo, un Administrador y a 6 policías, a un costo de trescientos mil sucres diarios, para dar seguridad a los trabajadores. Entonces se procedió a medir y marcar 4000 metros lineales. Sorpresivamente fuimos violentamente desalojados, por



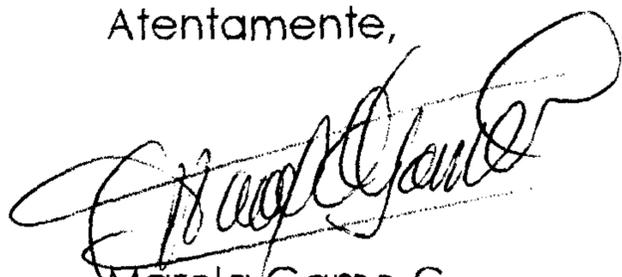
influencias del Econ. Nicolás Lapenti, ya que los seis Policías contratados se retiraron por disposición de alguien, a la doce de la noche del día 24 de Diciembre de 1997.

Al investigar en el INDA Quito, nos encontramos con la sorpresa que el 28 de Abril de 1997 se había iniciado un nuevo juicio en Régimen de Tierras y varios por parte de Toscano, Baidal, y Miranda, y entonces volvimos a contratar al Dr. Genaro Peña, quien me informó que debía manejar personalmente los juicios y hacerle las ayuda-memoria, por que eran muy delicados. Me trasladé a vivir a Quito y recién el Noviembre de 1998 obtuvimos nuevamente las garantías.

Regresé a Guayaquil para proceder al desalojo, pero nos encontramos que el Sr. Miranda le había vendido el lote de terreno a una Srta. Adelina Martínez, y el INDA le había dado garantías. En consecuencia El Intendente no podía desalojarlos. Entonces contraté al Ab. José Menéndez, quien recomendó iniciar un recurso de amparo, el mismo que cayó en el Juzgado II de lo Civil, y nos lo concedieron, pero apelaron y subió al Tribunal Constitucional.

Hemos tratado de llevar un control administrativo moderado. Esperamos en el nuevo ejercicio resolver los problemas suscitados, para ver si podemos comenzar a desarrollar el proyecto.

Atentamente,



Marolq Game C.
Gerente General

1 ABR. 2005

