

Luis Emilio Márquez Pacheco
Ing. Civil

COMPAÑÍA "PROYECCIONES TURISTICAS – PROYECTUR S.A."

INFORME DEL PRESIDENTE

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 DE LA COMPAÑÍA PROYECTUR S.A.

ANTECEDENTES.

La Compañía "Proyecciones Turísticas – Proyectur S.A." fue constituida mediante Escritura Pública del diecisiete de Noviembre del dos mil ante el Dr. Jorge Machado Cevallos, Notario Primero del Cantón Quito.

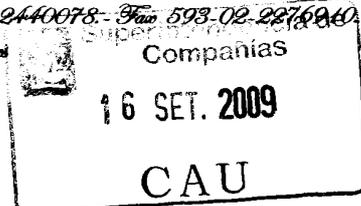
Con el N° 741 PROTOCOLIZACIÓN del primer testimonio de la escritura de constitución, resolución de la Superintendencia de Compañías el 15 de Diciembre del 2000; cuantía \$ 4000.00.

El Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía, el 12 de Abril del 2002, ante el Dr. Eduardo Orquera Zaragosín, Notario Décimo del cantón Quito. Cuantía: de USD \$4.000.00 a USD \$ 317.874.00.

SITUACION DE LA COMPAÑÍA AL 15 DE NOVIEMBRE DEL 2006.

De la lectura que se acaba de dar de las actas de la Junta General Ordinaria del 28 de Marzo del 2006 y Juntas extraordinarias del 27 de Julio del 2006 y 15 de Noviembre del 2006; ustedes señores accionistas recordarán la situación difícil que atravesaba Proyectur, que me permitiría resumir en los siguientes puntos:

1. Saldo de \$ 4.574.41 que quedó como remanente de las actividades de Proyectur en la cuenta corriente de la Compañía N° 02-00503487-2 del Produbanco.
2. Deuda de \$ 157.596.42 a la Cooperativa de Huertos Familiares Atacames, la mayor accionista de la Cía.
3. Deuda de \$ 45.513.46, a varios accionistas de Proyectur.
4. Cuentas que se debería seguir pagando a Contadora, Superintendencia de Compañías, Cámara de Turismo, Distrito Metropolitano, Impuestos Prediales del lote ZD1 los mismos que se debería haberlos pagado si se hubiese llevado a cabo la negociación que se venía engañando a la ingenua Cía.
5. Gastos de \$ 900.00 mensuales en administración, según el informe del Sr. Presidente en funciones.
6. Oferta, del Eco. Gustavo López, de compra del lote ZD1 y las acciones de la Compañía Proyectur que se venía esperando por mucho tiempo; y, que ofrecía máximo en 15 días su oferta en firme, según informe del Sr. Mario Iturralde accionista de la Cía; y, Sr. Grad. Ricardo Avendaño Presidente de la cooperativa Atacames de entonces
7. La Junta Extraordinaria del 15 de Noviembre del 2006 resolvió aprobar por unanimidad la siguiente moción: "Esta Junta extraordinaria resuelve no iniciar la disolución y liquidación anticipada de la compañía hasta tanto se conozca de manera concreta una oferta de compra y/o transferencia de activos y autoriza al Directorio



para que a su juicio convoque a una Junta extraordinaria para resolver la disolución liquidación de la compañía”.

8. En la Asamblea General Extraordinaria del 15 de Noviembre del 2006 se aceptó la renuncia presentada por el Sr. Presidente de la Cía. y se eligió como Presidente de la Compañía al Sr. Crnl. del Ejército Ing. Luis Emilio Márquez Pacheco, quien aceptó con la condición de que la Cooperativa Atacames apoye a la compañía en lo referente a secretariado, gastos de energía eléctrica, agua potable, teléfono, parte proporcional del pago de arrendamiento de oficinas que se viene utilizando; y, préstamos para cubrir algún gasto indispensable de la Empresa; el Sr. Presidente de la Cooperativa aceptó el pedido del Presidente electo.

SITUACION DE LA COMPAÑÍA AL 30 DE ENERO DEL 2007.

1. El nombramiento de Presidente de Proyectur fue inscrito el 26 de Diciembre del 2006 con el N° 2386 en el Registro Mercantil; y, el 24 de Enero del 2007 fue registrado en la Superintendencia de Compañías.
2. En la Sesión de Directorio celebrada el 30 de Enero del 2007 se resuelve por unanimidad “ posponer la designación de Gerente General de la Cía. y encargar al Sr. Presidente que asuma las funciones de Gerencia conforme al Estatuto y a la Ley. Se le autoriza expresamente administrar la Compañía Proyectur y resolver los asuntos atinentes a la Presidencia y a la Gerencia.”
3. Los señores Presidente y Gerente de la Cooperativa de huertos Familiares Atacames, la mayor accionista de Proyectur, informan sobre la negociación para la transferencia de activos de Proyectur en los siguientes términos: - El Sr. Grad. Ricardo Avendaño, Presidente, manifiesta “que se aprobó el monto total de la negociación con el Sr. Mario López en la suma de dos millones seiscientos mil dólares incluyendo en esa suma, el valor de las acciones de la Cooperativa Atacames en Proyectur. En otros términos, señala que los 2.600.000.00 dólares cubrirían los 600 mil dólares adeudados por Proyectur a la Cooperativa; 200.000 dólares que corresponden a deudas particulares de la Compañía y 1.800.000.00 dólares por los terrenos de propiedad de la Cooperativa Atacames.” – El Sr. Dr. Morales, Gerente de la Cooperativa informa: que los compradores constituirán un Fideicomiso a través de Fondos Pichincha; que no existe fecha segura para el desembolso del pago a la Cooperativa aunque se le ha informado que el crédito le ha sido aprobado al promitente comprador y que este solicita convocar a la Asamblea General de la Cooperativa para hacer conocer y aprobar la negociación una vez que se haya firmado el Acta de Constitución del Fideicomiso”.
4. En definitiva manifiestan los señores Presidente y Gerente de la Cooperativa Atacames “que la transferencia o venta de las acciones de la Cooperativa en Proyectur se realizará como parte de la negociación global de compra-venta de los terrenos y que previamente se deberá solicitar a la Asamblea General de Socios de la Cooperativa su aprobación para proceder a tal transferencia.”
5. El Directorio recomienda a los Directivos de la Cooperativa Atacames continuar con las negociaciones de venta de los terrenos que viene desde Enero del 2006 hasta la presente fecha.

Luis Emilio Márquez Pacheco

Ing. Civil

SITUACION DE LA COMPAÑÍA A PARTIR DEL 30 DE ENERO DEL 2007.

1. De acuerdo al literal l) del ARTICULO DECIMO OCTAVO: DEL PRESIDENTE, de la Escritura Pública de Aumento de Capital y reforma de los Estatutos sociales celebrada el 12 de Abril del año 2002, que dice: "En caso de ausencia temporal del Gerente General, subrogarlo en todas sus funciones, incluyendo la representación legal extrajudicial y judicial de la compañía"; y, del ARTICULO DECIMO NOVENO : DEL GERENTE GENERAL, de la Escritura Pública de constitución de la Compañía Proyectur celebrada el 17 de Noviembre del año 2000: que dice "En caso de ausencia definitiva o renuncia el Directorio nombrará inmediatamente su reemplazo que se mantendrá en funciones por el tiempo que falte para completar el período del anterior Gerente General. En caso de ausencia temporal será subrogado por el Presidente de la Compañía o la persona que haga sus veces."

Estas disposiciones terminantes, la falta de recursos, las deudas y especialmente, por estar en proceso de negociación el paquete accionario de propiedad de la Cooperativa Atacames, no se nombró al nuevo Gerente ni se hizo cargo el Presidente de la Gerencia General de Proyectur.

2. En la Asamblea General Extraordinaria de la Cooperativa Atacames, celebrada el 10 de abril de 2007,"se aprueba la venta de los terrenos de la Cooperativa en \$ 1.800.000.00, con el voto salvado del Coronel Luis Emilio Márquez Pacheco." De acuerdo a los términos constantes en la minuta de promesa de compra venta".

De igual manera "se autoriza recibir \$ 800.000.00 por el paquete accionario que la Cooperativa tiene en la Compañía Proyecciones Turísticas Proyectur S.A., con cargo a dicho valor condonar los \$ 157.596.42 que Proyectur debe a la Cooperativa y sustituirse en el pago de las deudas de Proyectur a varios acreedores y que en total suman \$ 45.513.46, valores cortados al 31 de Julio de 2.006 y que corresponden a las siguientes personas:" (11 personas). Esta moción es aprobada con el voto salvado del Crnl. Luis Emilio Márquez Pacheco.

Frente a estas realidades la compañía seguía paralizada esperando el desenlace de esta triste situación, sin poder hacer absolutamente nada.

3. En la sesión conjunta de los consejos de Administración y Vigilancia, la Gerencia de la Cooperativa Atacames pone a consideración de los Consejos tres documentos referentes al estado de la negociación con el Sr. Gustavo López y a la entrevista sostenida con la Gerente General de "Herencia Verde Cía. Ltda."

Ventajosamente los miembros de los Consejos no se dejaron sorprender de los informes y de los mencionados tres documentos, aprobando "no remitir otra comunicación al Sr. López, pues es suficiente con la que entregamos en Julio 6 de 2007". Además se nombra una "comisión que se encargue de laborar un plan para promocionar y vender

Supernacional y vender
Compañías

16 SET. 2009

3

Calle Crnl. Carlos Guerrero N33-15 y Bosisano. - Tel. 593-02-2440878. Fax 593-02-2276910.-

E-Mail: lemarquez@hotmail.es

Quito - Ecuador.

primero el estero ciego”; dándose inicio a liberar a Proyectur de la negociación por parte de la Cooperativa del paquete accionario que tiene en Proyectur.

4. En la Asamblea Extraordinaria de la Cooperativa de Huertos Familiares Atacames celebrada el jueves 19 de Junio de 2008, luego de escuchar los informes de Presidencia y Gerencia y, de múltiples intervenciones de los socios se aprueba por unanimidad la siguiente moción, presentada por el Sr. Terl. Rodrigo Araque y apoyada por varios socios:

“1.- Que se deje sin efecto el compromiso de compra venta con el señor Gustavo López

2.- Con el fin de cumplir en el menor tiempo posible la resolución de la Asamblea de liquidar la Cooperativa; que se venda los lotes del área comunal incluyendo el lote ZD1, en la prioridad que la oferta y la demanda se presente y convenga a los intereses de la Cooperativa y que su valor sea repartido entre los socios cumpliendo las leyes correspondientes.

De no producirse la venta de los lotes C-D-E del Estero Ciego, que se analice y estudie la mejor alternativa a elegirse a fin de que, previa la aprobación de la Asamblea de Socios de la Cooperativa, se proceda a su ejecución.”

Con la aprobación de esta moción, Proyectur inicia un nuevo compás de espera para saber que sucederá en la Asamblea General Extraordinaria a celebrarse después de treinta días.

5. En la Asamblea General Extraordinaria de Socios de la Cooperativa, efectuada el 24 de Julio del 2008 se nombró los vocales principales y alternos de los consejos de Administración y Vigilancia; y, en sesiones de cada uno de ellos se nombraron sus autoridades.

Lamentablemente, por razones conocidas por los socios, la Dirección Nacional de Cooperativas se había negado a registrar los nombramientos de las dignidades de la Cooperativa recientemente elegidas.

Gracias a las múltiples gestiones realizadas por la Presidencia y Gerencia el 30 de enero del 2009 con Of. N° 549 comunica que la Dirección Nacional de Cooperativas registra el nombramiento de las dignidades de la Cooperativa.

Me he permitido informar de este particular por cuanto a partir del 30 de enero del 2009, El Sr. Presidente y el Sr. Gerente de la Cooperativa obtienen la representación legal.

SITUACION DE LA COMPAÑÍA A PARTIR DEL 24 DE JULIO DEL 2008.

Hasta cuando los dirigentes de la Cooperativa obtengan la representación legal y poder convocar a Junta General de la Compañía Proyectur, se ha realizado las siguientes actividades con la colaboración decidida de los directivos de la Cooperativa:

- ❖ En las visitas realizadas a Atacames en compañía del Sr. Presidente y Gerente de la Cooperativa, se realizaron las siguientes actividades:
 - Gestiones en el Municipio de Atacames:

- Rebaja del impuesto predial del lote ZD1 y pago de los valores adeudados;
 - Obtención de la línea de fábrica del lote ZD1
 - Certificación de la Dirección de Avalúos y Catastro sobre la inscripción del lote ZD1 de propiedad de Proyectur S.A. el mismo que consta con sus impuestos al día y no tiene problema alguno;
- ❖ Que de acuerdo a la Ordenanza que regula la ocupación del suelo de la faja del margen costero de la parroquia de Tonsupa, se proceda a tramitar la división en lotes de menor dimensión para facilitar la venta del Lote ZD1.

Se presentó el proyecto dividido el Lote ZD1 en 4 lotes; pero sin conocer la razón hasta la presente fecha se aprueba en la división en 8 lotes; en una segunda visita se contrató el levantamiento planimétrico del lote ZD1 solicitando al Municipio el ancho reglamentario de los dos pasajes; en vista de que hacia el lindero NE el ancho del pasaje se encuentra de acuerdo a la cerca de 23 m. y además que se realice el levantamiento del perímetro hacia la playa para darnos conocer la distancia que existe de acuerdo al proyecto del lindero hacia la playa. El resultado es diferente al proyecto que se ha realizado hace tantos años.

Se me presentó una minuta de compraventa, que no le di trámite por las siguientes razones: 1ro. Realicé las consultas pertinentes; 2do. por cuanto no podía convocar a Junta General de Accionistas en vista de que el Representante legal de la Cooperativa no era calificado por la Dirección Nacional de Cooperativas y 3ro. Porque adolecía el documento de algunos problemas.

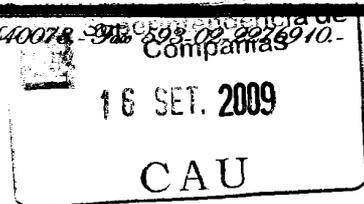
Se nos ha presentado una oferta para construir una manga ecológica para contención de mareas. Todo esto será presentado a la nueva Directiva de la Compañía.

- vil*
- ❖ En lo que respecta a la utilización de los recursos de Proyectur, la Presidencia no ha girado un solo cheque de la cuenta N° 02-00503487-2 de PRODUBANCO, que se la reactivó el 21 de Agosto del 2008, con la finalidad de depositar los cheques por arriendo de las cabañas.

Los estados financieros demostrarán que la cuenta ha permanecido sin movimiento y los pequeños e indispensables gastos realizados han sido financiados con dineros prestados por la Cooperativa.

➤ De acuerdo al Balance General al 31 de Diciembre del 2008

- Activos Corrientes:
Los saldos de Caja y Bancos alcanzan a \$ 4.973.41;
Existe un crédito tributario por \$ 5.671.88 que se puede utilizar en el SRI.; y
Una cuenta de gastos por liquidar de \$ 2.827.78.
- Propiedad Planta y Equipo:
La Cuenta Terrenos refleja el valor inicial de \$ 300.000.00;
Construcciones por \$ 49.139.07;
Los activos depreciables prácticamente se encuentran en valor mínimo por la depreciación acumulada que registra \$ 3.558.64, que afecta a las cuentas: muebles



y enseres por \$ 2.822.43; equipo de computación por \$ 710.46; herramientas por \$ 1.663.14; menaje por \$ 29.34.

- En las cuentas de Activos Diferidos se registran los Gastos de Constitución y Organización de la Compañía, dejando un saldo por amortizar de \$ 7.979, 55.
- En las cuentas de Pasivos se registra:
Préstamos por Pagar por \$27.282.79.
Por reservas de apartamentos hay una deuda de \$ 7.423,11.
En Provisiones de Gastos por Pagar se observa un registro de \$ 10.807.52 que incluye, \$ 7.807.56 de intereses.
La deuda de Proyectur a la Cooperativa, alcanza la suma de \$ 155.272.93; y Acreedores Varios, por \$ 1.500, 63.
En total los Pasivos u OBLIGACIONES Corrientes de la Compañía alcanzan la suma de \$ 202.286.98 que comparado con el capital social de \$ 317.874.00 significa el 64% de endeudamiento. En síntesis la compañía arroja pérdidas por \$ 149.137.46, que reducen el capital social suscrito a solo \$ 168.735.56, que significa casi la mitad del patrimonio.
- En el Balance de Resultados se registran ingresos por \$ 5.244.00 provenientes del alquiler de cabañas y los gastos operacionales suman \$ 4.445, 53, dejando una utilidad en el período de \$ 798.47.

La Presidencia pone a su consideración las siguientes sugerencias:

❖ **Reorganización Administrativa:**

- Nombramiento y registro de Presidente, Directorio, Gerente y comisario de la Compañía;
- Asistente de Gerencia;
- Registro de directorio en el SRI;
- Registro actualizado en el Banco de las firmas del Presidente y Gerente de la compañía;
- Actualizar registro en la Superintendencia de Compañías;
- Actualizar el Registro Único de Contribuyentes: RUC;

❖ **Otras Sugerencias:**

- Depuración del cuadro accionario de Proyectur;
- Devolución de Depósitos cuyas acciones no se han emitido;
- Devolución de valores por acciones emitidas y no entregadas;
- Aumento de capital social de la Compañía para igualar el número de acciones de todos los socios de la Cooperativa (La Cooperativa pagará con los excedentes a cada socio);
- Negociar créditos pendientes de Proyectur;
- Eliminar los pasivos de corto y largo plazo;

Luis Emilio Márquez Pacheco
Ing. Civil

- Enjugar pérdidas de ejercicios anteriores mediante plazos de amortización
- Negociar las acciones de los 59 accionistas minoritarios que no son miembros de la Cooperativa (Aprox. \$ 10.000.00)
- Autorización para la división y venta del lote ZD1 de manera total o parcial;
- Autorizar al Presidente y Gerente para resolver las obligaciones pendientes con la Cooperativa Atacames y terceros.
- Aumentar el capital social de la Compañía

Quito 3 de Abril del 2009



Ing. Luis Emilio Márquez Pacheco
CRNL. EM. (SP)
PRESIDENTE

