

INFORME DE GERENCIA DE INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. AÑO 2018

Señores socios:

Tractomega Cia. Ltda. — Sra. Kirina Vanessa Salas Salmon

Monolítica Cia. Ltda. — Arq. Esteban Swoboda Peralta

Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2018 de la compañía inmobiliaria Bayestate Cía. Ltda.

La información aquí presentada ha sido entregada periódicamente a los socios en las reuniones de junta. La información de actas y documentos están a disposición de los socios.

Se ha realizado un análisis de la situación actual de la empresa.

1.- TEMAS FINANCIEROS Y ADMINISTRATIVOS

1.1.- ESTADOS FINANCIEROS:

Los estados financieros se encuentran al día. Se ha realizado las declaraciones tributarias mensualmente de IVA y de retención al impuesto a la renta.

Se pagó el anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al año 2018. Se mantiene facilidad de pago solicitadas al SRI del anticipo a la Renta del año 2017.

El contador por servicios profesionales sigue la señora Amalia Andrade desde el 1 de marzo del 2016.

Se cumplió con la auditoría externa del año 2017, y en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CÍA LTDA." celebrada el 10 de abril del 2018 se aprobó: los estados de pérdidas y ganancias de la empresa al 31 de diciembre de 2017; el balance y el informe de auditoría de la empresa correspondiente al ejercicio fiscal del año 2017; y el Informe anual del 2017 de Gerencia.

Se presentó al Servicio de Renta Internas el 09 de febrero del 2018 correspondiente al periodo fiscal del año 2017, el detalle de accionistas según la resolución No. NAC-DGERCGC11-00393 que señala: "...Los sujetos pasivos inscritos en el RUC como sociedades, de conformidad con la definición del artículo 98 de la Ley de Régimen Tributario Interno, deberán, obligatoriamente, determinar ante esta Administración Tributaria el domicilio o residencia y la identidad de sus accionistas, partícipes o socios..."

El 01 de mayo del 2018 fue ingresado a la Superintendencia de Compañías, la información que se detalla a continuación:

1.- Auditoría Externa, 2.- Nómina de Socios / Accionistas, 3.- Informe de Gerente, 4.- Nómina de Administradores, 5.- RUC, 6.- Estado de Cambios en el Patrimonio, 7.- Estado de Flujos de Efectivo, 8.- Notas a los Estados Financiero, 9.- Acta de la Junta General.

Monolítica Cia. Ltda.
PROVISIONAL

To

Con toda la información presentada, Bayestate se encuentra al día con todo la documentación ante la Superintendencia de Compañías. La determinación Tributaria, de acuerdo a la información financiera ingresada, el valor correspondiente por concepto de contribución societaria a la Superintendencia de Compañías para el año 2017 es de USD 1.810,34, para lo cual se solicitó una facilidad de pago que fue aprobada. Ya se canceló el 20% que son USD 365,34 y el resto de cuotas se pagarán desde el 24 de noviembre del 2018 hasta el 24 de junio del 2019 en cuotas de 190,17.

Con fecha 13 de agosto del 2018 se ingreso en el SRI informe de los auditores externos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y anexos al 31 de diciembre del 2017, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, número de ingreso 117012018428936.

1.2.- IMPUESTOS PREDIALES.

Se encuentran cancelados todos los impuestos prediales hasta el año 2017, está pendiente el pago del año 2018. Se pagan los impuestos prediales de los terrenos los cuales tenemos escrituras de compra venta y providencias de adjudicación, y que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Muisne, esto lotes son: A, D, G, H, I, M, N, O, P, T, E, F, J y L.

No se pagan los impuestos los terrenos que solo se tiene derechos posesorios, una vez que se tenga las providencias de adjudicación se tendrá que pagar, los lotes son (K2, Q, y R), esto se debe a que legalmente no se encuentran inscritos y catastrados a nombre de la compañía.

1.3.- BOMBEO DE AGUA A DECAMERON.

Se mantiene normalmente el bombeo a los señores del HOTEL DECAMERON MOMPICHE. Se han hecho los mantenimientos periódicos del generador. Se realizó un incremento en enero del 2018 de USD 0,66 a USD 0,68 por cada metro cúbico de transporte de agua que se realiza al Hotel Decameron Mompiche.

2.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

2.1. PERSONAL

Se encuentra los salarios al día, y las aportaciones al IESS, y el pago de los Beneficios Sociales décimos sueldos y los formularios presentados al Ministerio del Trabajo. Como la compañía tuvo pérdidas no se realizó pago de utilidades, y se presentó en el 17 de abril del 2018 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2017 al Ministerio de Relaciones Laborales.

Al 31 de diciembre del 2018 la compañía mantenía en nómina a 2 personas que se detalla a continuación:

Nº	NOMBRES	CARGO	# CEDULA DE IDENTIDAD
	<u>ADMINISTRATIVO</u>		
1	MAURICIO XAVIER ALARCÓN CHIRIBOGA	GERENTE GENERAL	800677940
	<u>TRABAJADORES MOMPICHE</u>		
2	ALCIVAR FALCONES JACKSON JAVIER	AYUDANTE SISTEMA DE AGUA	0804124204

No ha habido contrataciones de personal en el año 2018.

2.2. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.

A) Mediante acta de donación del 21 de septiembre del 2018, se entregó el valor de USD 80,00 para ser utilizados en las festividades de la comunidad de Mompiche.

B) Mediante acta de donación del 16 de noviembre del 2018, se entregó el valor de USD 400,00 para ser utilizado en el transporte de materiales (lastre) para las vías internas de la población de Mompiche.

2.3. TRABAJOS EN LOS TERRENOS DE LA COMPAÑÍA

Por el terremoto del 16 de abril del 2016, y por la instalación de parte del gobierno nacional del albergue de la población de Portete en los terrenos de la compañía donde se estaba desarrollando el proyecto inmobiliario, los socios decidieron detener los trabajos, se está analizando la posibilidad de reactivar el proyecto en los próximos meses.

Como segundo paso, se tomó la decisión de priorizar los trabajos en los terrenos posteriores al proyecto inmobiliario, para que se cultive pasto tipo saboya para el desarrollo de ganado de crías, en el año 2018 se han mantenido los potreros existentes.

3.- ACTIVOS FIJOS

En el año 2018 se vendió la camioneta LUV D-Max 4x4, y el tractor D6D Caterpillar. La excavadora actualmente está funcionando, pero no ha tenido actividad.

Los activos de la compañía se detallan en el siguiente cuadro:

EQUIPOS DE COMPUTACION
DETALLE
LAPTOPO TOSHIBA
DISCODURO

MAQUINARIA Y EQUIPO
DETALLE
EXCABADORA DOOSAN
BOMBA MOTOBOM 2115 HC16 16HP BRIGGS 2X2
GENERADOR M-C125 GRUPO ELECTROGENO MINGPOWERS
POTENCIA EFECTIVA A NIVEL DEL MAR 90KW 112 KVA PRIME

4. TEMAS LEGALES

4.1. DEMANDA CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ

A.- Sobre la demanda presentada en contra del Ing. Byron René Naranjo Cabezas como representante Legal de la Compañía Inmobiliaria Naranjo Ordoñez en el Juicio No. 17321-2010-01218.

El 07 de enero del 2016 se recibió providencia de mandamiento de ejecución dictado en contra de la Constructora Naranjo Ordoñez, en la cual señala que se ordena que en el término de 24 horas, el demandado pague a Bayestate la suma de USD 763.923,32 en concepto de capital, intereses y costas o que se dimita bienes equivalentes. Providencia de fecha 6 de enero del 2016.

Con fecha 19 de enero del 2016 se presenta la solicitud de orden de embargo de dinero y de notificación al liquidador de la Compañía Naranjo & Ordoñez.

Actualmente se ha solicitado se notifique al doctor Rodrigo Cesar Álvarez Tobar, en su calidad de Liquidador de la CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA. en liquidación, con el mandamiento de ejecución dictado y el juez de la causa ha dispuesto su notificación.

4.2. OBTENCIÓN DE LICENCIA DE IMPACTO AMBIENTAL FASE I Y FASE II

Las acciones realizadas en el año 2018 son:

Con fecha 04 de enero del 2018 se presentó a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el Informe de Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental de la licencia ambiental correspondiente al primero y segundo semestre del año 2017, en la cual se informa que las operaciones se encuentran suspendidas desde el mes de agosto del año 2014.

Con fecha 21 de febrero del 2018 la Prefectura Provincial de Esmeraldas realizó una inspección al complejo para ver que se esté cumpliendo con las normas ambientales, la cual se la realizó sin ningún problema. Recomendaron presentar al Ministerio del Ambiente un oficio señalando que como se encuentra paralizado el proyecto, se autorice la no presentación de la tercera auditoría ambiental y los seguimientos al Plan de Manejo Ambiental.

Con fecha 01 de marzo del 2018 se entrega al Ministerio del Ambiente en la ciudad de Quito el original de la renovación de la garantía de fiel cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, equivalente al 100% del costo del mismo, dicha garantía es por el valor de cincuenta y tres mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (\$53.500,00), con vencimiento 27 de diciembre del 2018.

Mediante oficio No. 00005-BAYES/2018 de fecha 05 de marzo del 2018, entregado el 08 de marzo del 2018 en la Prefectura Provincial de Esmeraldas, se solicitó la NO presentación de los monitoreos internos de agua, suelo y aire del primer semestre del año 2018, establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto Construcción y Operación del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche. No recibimos respuesta.

Mediante oficio No. 00009-BAYES/2018 de fecha 22 de marzo del 2018, entregado el 27 de marzo del 2018 en el Ministerio del Ambiente de Esmeraldas, se solicitó la no presentación de la tercera Auditoría Ambiental de Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental correspondiente al periodo enero 2016 - enero 2018, y los Informe de Cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del proyecto en mención hasta que se reactive el proyecto. No recibimos respuesta.

Mediante oficio 00011-BAYES/2018, de fecha 05 de abril del 2018 en cumplimiento a lo establecido en la Resolución 006 de 3 de enero de 2013 y de acuerdo a los artículos 60 y 61 del Libro VI del Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria, se entregó la Auditoría Ambiental de Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental de Bayestate correspondiente al período enero 2016 – enero 2018.

Mediante oficio No. 00019-BAYES/2018 de julio del 2019, entregado el 19 de julio del 2018 en la Prefectura Provincial de Esmeraldas, se solicitó la NO presentación del informe de seguimiento de cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental del primer y segundo semestre del año 2018, en adelante, establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto Construcción y Operación del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche. Sin tener respuesta hasta la presente fecha.

Mediante oficio No. 00018-BAYES/2018 de julio del 2018, entregado el 30 de julio del 2018 en la Prefectura Provincial de Esmeraldas, se solicitó la NO presentación de los monitoreos internos de agua, suelo y aire del segundo semestre del año 2018, establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto Construcción y Operación del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche. No recibimos respuesta.

Con fecha 30 de enero del 2019 se presentó a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el Informe de Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental de la licencia ambiental correspondiente al primero y segundo semestre del año 2018, en la cual se informa que las operaciones se encuentran suspendidas desde el mes de agosto del año 2014.

Mediante oficio No. 00004-BAYES/2019 de fecha 18 de marzo del 2019, entregado el 18 de marzo del 2019 en la Prefectura Provincial de Esmeraldas, se solicitó la NO presentación de los monitoreos internos de agua, suelo y aire del primer y segundo semestre del año 2019, establecidos en el Plan de Manejo Ambiental del proyecto Construcción y Operación del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche.

Con fecha 20 de marzo del 2019 la Prefectura Provincial de Esmeraldas realizó una nueva inspección al complejo para ver que se esté cumpliendo con las normas ambientales, la cual se la realizó sin ningún problema, y no realizaron ninguna observación.

Se encuentra suspendida las acciones para la obtención del permiso ambiental para la FASE II hasta recibir instrucciones de los accionistas.

4.3. CONCESIÓN DE AGUA

Con fecha 23 de marzo del 2012 se recibió la notificación de parte de la SENAGUA en la cual se nos otorga la concesión de agua para Bayestate de 7,42 l/s, de los cuales 6,13 l/s para servicio de agua potable a los futuros habitantes del proyecto, y el 1,29 l/s para fines recreativos, por esto se deberá pagar el valor de USD 650,90 a la SENAGUA anualmente.

La concesión al resto de solicitantes señala:

- | | |
|--|----------|
| • Hoteles Decámeron | 4,62 l/s |
| • Municipio de Muisne para Mompiche | 5,64 l/s |
| • Junta parroquial de Bolívar para Portete | 1,81 l/s |
| • Junta parroquial de Bolívar para Bolívar | 4,24 l/s |

El 22 de agosto del 2018 se pagó la concesión de Agua de Bayestate a la SENAGUA del año 2018, y el 16 de enero del 2019 se pagó concesión la del año 2019.

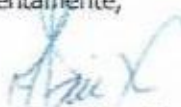
4.4. INVASIONES.

El 13 de noviembre del 2017 se produjo una invasión a los predios de la compañía en varios lugares: Principalmente en el portón de entrada sobre la vía E15 en el lindero Este del lote R y en el lindero Oeste del lote T; en el bajo del río Naranjo en el lindero Sur del lote H, M, y en la parte alta del lote J.

Después de la denuncia presentada, y de las gestiones realizadas, el Intendente de Policía de Esmeraldas, ordenó y ejecutó el desalojo el 28 de diciembre del 2017. En la actualidad no hay ninguna invasión en los predios de la compañía, todos fueron desalojados.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,


Ing. Com. Mauricio Alarcón
Gerente General

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.