INFORME DE GERENCIA DE INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA. AÑO 2019

Señores socios
Tracbonega Cia. Ltda. – Sra. Kirina Vanessa Salas Salmon
Monolítica Cia. Ltda. – Arq. Esteban Swoboda Peralta
Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamenteme permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2019 de la compañía Inmobiliaria Bayestate Cia. 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.

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

Se cumplió con la auditaria externa del año 2018, y en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CÍA LTDA." celebrada el 15 de abril del 2019 se aprobó: los estados de pérdidas y ganancias de la empresa al 31 de diciembre del 2018; el balance y el informe de auditoría de la empresa correspondiente al ejercicio fiscal del año 2018; y el Informe anual del 2018 de Gerencia.

Se presentó al Servicio de Renta Internas el 01 de marzo del 2019, la información correspondiente al periodo fiscal del año 2018, 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 29 de abril del 2019 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.

Con toda la información presentada, Bayestate se encuentra al día con toda 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 2018 es de USD 1.773,15, para lo cual se solicitó una facilidad de pago que fue aprobada. Ya se canceló el 20%, equivalente a USD 354,63 y el resto de

cuotas se pagarán desde el 27 de octubre del 2019 hasta el 27 de noviembre del 2020 en 14 cuotas de USD 108,05.

Sobre la Patente Municipal y el 1,5 x 1000 de la compañía correspondientes a los años del 2015 al 2019 resultó en un valor de USD 21.742,21 que incluye intereses, para lo cual se solicitó una facilidad de pago, según el trámite DC-SFPT-3795-2019, para esto, el Municipio de Quito emitió la resolución RESFPT-DC-2464-2019 en la que nos instruyen hacer el pago del 20% de valor adeudado, para lo cual se paga el 3 de diciembre del 2019 el valor de USD 4.348,44. Se entregó la información al Municipio de Quito, y recibimos la tabla de pagos de los dividendos.

Con fecha 12 de agosto del 2019 se ingreso en el SRI el informe de los auditores externos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y anexos al 31 de diciembre del 2018, número de ingreso 11701 20195 77949.

1.2.- IMPUESTOS PREDIALES.

Se encuentran cancelados todos los impuestos prediales hasta el año 2019. Se pagan los impuestos prediales de los terrenos de 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.

1.3.- BOMBEO DE AGUA A DECAMERON.

Se mantiene normalmente el bombeo a los señores del HOTEL DECAMERON MONPICHE. Se han hecho los mantenimientos periódicos del generador.

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. Se pagó las utilidades a los trabajadores el 15 de abril del 2019, y se presentó en el mes de abril del 2019 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2018 al Ministerio de Relaciones Laborales.

Al 31 de diciembre del 2019 la compañía mantenía en nómina a 3 personas que se detalla a continuación:

Nº	NOMBRES	CARGO	# CEDULA DE IDENTIDAD
	ADMINISTRATIVO		
1	MAURICIO XAVIER ALARCÓN CHIRIBOGA	GERENTE GENERAL	800577940
	TRABAJADORES MONPICHE		
2	ALCIVAR FALCONES JACKSON JAVIER	AYUDANTE SISTEMA DE AGUA	0804124204
3	ROBER LINDERMAN DÁVILA GONZÁLEZ	AYUDANTE / ASISTENTE	1001968517

Se contrató a una persona en el año 2019.

2.2. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.

A) A mediado del año 2019 se ayudó con la maquinaria por aprcodmadamente 5 días al arreglo y recuperación del enrocado del malecón de Mompiche por el aguaje.

B) Se entregó sacos de cemento para ayudar con el arreglo del cerramiento de la escuela 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, y por la situación financiera del país, los socios decidieron detener los trabajos para el desarrollo del proyecto.

Se ha informado trimestralmente a la Prefectura Provincial de Esmeraldas que los trabajos se encuentran paralizados, y se ha informado que seguiremos paralizados por un año más.

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 2019 se han mantenido los potreros existentes y se ha recuperado algunos potreros.

3.- ACTIVOS FIJOS

La excavadora actualmente está funcionando, pero no ha tenido casi nada de actividad, solo la ayuda a la comunidad.

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

EQUIPOS DE COMPUTACION
DETALLE
LAPTOPO TOSHIBA
DISCODURO

MAQUINARIA Y EQUIPO
DETALLE
EXCAVADORA 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 Ordóñez, 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.

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.

El 14 de octubre del 2019 se presentó el escrito al Juez de la Unidad Judicial Civil de Quito, solicitando el embargo de los bienes y/o dineros de la Constructora Naranjo Ordóñez (en Liquidación).

4.2. OBTENCIÓN DE LICENCIA DE IMPACTO AMBIENTAL FASE I

Las acciones realizadas en el año 2019 son:

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.

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 efectúo sin ningún problema, y no realizaron ninguna observación.

Con fecha 09 de mayo del 2019 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 28 de diciembre del 2019, y se informó que el proyecto continúa paralizado.

Con fecha 21 de mayo del 2019, se recibió de parte de la Prefectura Provincial de Esmeraldas el oficio No. 125-CPA-DGA-GADPE-2019 de fecha 12 de abril del 2019, recibido el 21 de mayo del 2019, en la cual señalan que "... *Luego de la revisión y análisis del informe Semestral de Cumplimiento al PMA del Proyecto Sostenible Mompiche, correspondiente al 1er periodo del año 2018, en vista que el proyecto continúa paralizado, este se RECHAZA. En base a la fecha de entrega de los oficios 0018-BAYES-2018, y 0019-BAYES-2017, por parte del proponente, solicitando la suspensión de la presentación de las obligaciones derivadas del permiso ambiental, esta se ACEPTA, luego de haberse verificado in situ que el proyecto Turístico Sostenible Mompiche, continúa paralizado. Notificar al proponente que el presente informe es favorable, para la suspensión de las obligaciones durante un (1) año a partir de la presente fecha. El Proponente deberá informar de manera trimestral, por escrito sobre el estado de la actividad suspendida, en caso de que las condiciones de la suspensión se mantengan, tendrá el plazo máximo de un (1) mes, previo al vencimiento de la suspensión, para solicitar por una sola vez la ampliación del plazo de suspensión de las obligaciones por un (1) año adicional, mismo que deberá ser aprobado por la Autoridad Ambiental Competente...*"

Con fecha 01 de julio del 2019 se entrega a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el correspondiente endoso a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado de la Provincia de Esmeraldas de la garantía de fiel cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental con vigencia hasta el 28 de diciembre del 2019 equivalente al 100% del costo del mismo.

Con fecha 10 de julio del 2019 se entrega a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el oficio No. 0007-Bayes/2019 señalando que "...en cumplimiento al oficio No. 125-CPA-DGA-GADPE-2019 de fecha 12 de abril del 2019, recibido el 21 de mayo del 2019, informamos que el Proyecto Continúa paralizado.

Con fecha 10 de octubre del 2019 se entrega a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el oficio No. 0008-Bayes/2019 señalando que "...en cumplimiento al oficio No. 125-CPA-DGA-GADPE-2019 de fecha 12 de abril del 2019, recibido el 21 de mayo del 2019, informamos que el Proyecto Continúa paralizado.

Con fecha 07 de enero del 2020 se entrega a la Prefectura Provincial de Esmeraldas el oficio No. 0001-Bayes/2020 señalando que "...en cumplimiento al oficio No. 125-CPA-DGA-GADPE-2019 de fecha 12 de abril del 2019, recibido el 21 de mayo del 2019, informamos que el Proyecto Continúa paralizado.

Con fecha 16 de enero del 2020 se entrega a la Prefectura Provincial de Esmeraldas 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 28 de diciembre del 2020, y se informó que el proyecto continúa paralizado.

Con fecha 12 de marzo del 2020 se informó a la Prefectura Provincial de Esmeraldas, que en referencia a la licencia ambiental emitida con resolución No. 006 el 4 de enero del 2013 mediante oficio Nro. MAE-DNPCA-2013-0026 del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche, y en cumplimiento al oficio No. 125-CPA-DGA-GADPE-2019 de fecha 12 de abril del 2019, recibido el 21 de mayo del 2019, informamos que el Proyecto continúa paralizado; por lo que se solicitó la ampliación del plazo de suspensión de las obligaciones por un año más.

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 16 de enero del 2019 se pagó la concesión de Agua de Bayestate a la SENAGUA del año 2019, y el 20 de febrero del 2020 se pagó concesión la del año 2020.

Se está gestionando con la SENAGUA para ver si nos autorizan poder bombear agua a la población del nuevo Portete, estamos esperando la autorización de parte de la SENAGUA, se está haciendo reuniones de trabajo.

4.4. INVASIONES.

El 24 de diciembre del 2019 tuvimos una nueva invasión, y manteniendo la denuncia presentada y de las gestiones realizadas, desalojaron a los invasores el 25 de diciembre del 2019.

En la actualidad no hay ninguna invasión en los predios de la compañía.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,

Ing. Com. Mauricio Alarcón
Gerente General
INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.