

# CONJUNTO TURÍSTICO BAHÍAVISTA S.A.

Quito, 28 de marzo de 2012

Señores  
Accionistas de la Compañía  
"CONJUNTO TURISTICO BAHIAVISTA S.A."  
Presente

De mi consideración:

En cumplimiento del mandato estatutario de la compañía, en mi calidad de Gerente pongo en su conocimiento, consideración y aprobación el informe de labores correspondiente al ejercicio económico 2011.

La señora contadora de la empresa con fecha 01 de marzo del 2012, presentó el Balance General de la compañía, para que de ser aprobado se proceda con las formalidades ante los organismos de control.

Al 31 de diciembre del 2011 el saldo contable en la cuenta corriente que se mantiene en el Banco del Pichincha es de USD \$. 5.911,84.

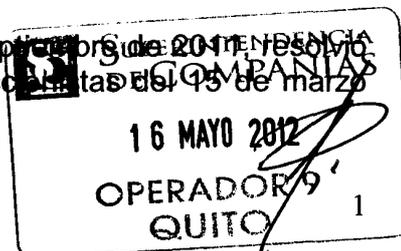
En lo que se refiere al aspecto financiero, la señora Contadora presentó el Estado de Situación con corte al 31 de diciembre del 2011, con sus respectivos respaldos y anexos, los mismos que reflejan lo actuado y será presentado previa aprobación de esta Junta Ordinaria a las instituciones de control.

Las obligaciones ante el Servicio de Rentas Internas, SRI y Superintendencia de Compañías se han cumplido teniendo en cuenta que la compañía no está en etapa de operatividad.

La contribución a la Superintendencia de Compañías por el año 2011, cuyo valor fue de USD\$.618,11, fue cancelada en el plazo correspondiente.

El pago del impuesto predial de USD\$.74,44, por el año 2012, establecido por el Municipio de San Vicente fue cancelado 18 de enero de 2012; el pago de la patente por el año 2011, se lo realizará una vez que la Junta Ordinaria de Accionistas apruebe el balance, por cuanto el Municipio determina el valor a base del patrimonio de la compañía que conste en el balance.

El Directorio de la empresa en sesión del 28 de septiembre de 2011 resolvió según resolución de la Junta Extraordinaria de Accionistas del 13 de marzo



de 201, proceder a recaudar los valores correspondientes a aportes con cargo a futuras capitalizaciones de acuerdo al porcentaje de participación accionaria por la cantidad de USD\$.25.000,00, para gastos operativos y de pre-inversión en el proyecto de acuerdo al presupuesto de gastos estimados que presentó la Gerencia, determinando una cuota en proporción a la participación accionaria de los socios, valor que debió ser cancelada en tres cuotas iguales mensuales en los meses de octubre, noviembre y diciembre 2011.

#### PAGO DE CUOTAS A MARZO 2012

Socios que han cancelado totalmente sus aportes:

Econ. Marcelo Fernández Sánchez  
Rocío Dávila Moscoso  
María Sol Dávila Moscoso  
Hugo Dávila Moscoso  
Arq. Pablo Silva Ortiz  
Inmobiliaria del Norte MOBINORT S.A.  
Byron Zurita Campos  
Luis Romero Cevallos  
Francisco Proaño Salvador  
SACOPO CIA. LTDA.

Socios que han cancelado dos cuotas:

Arq. Sixto Durán-Ballén

Socios que han cancelado una cuota:

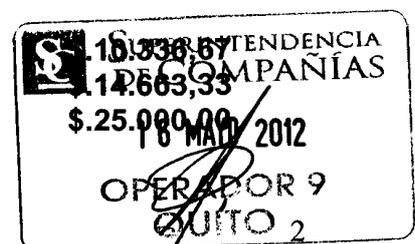
Pedro López Torres  
Roque Sevilla Larrea

Socios que no han cancelado ninguna cuota:

Francisco Vela Borja  
Pedro Verduga Cevallos  
Pilar Dávila Moscoso  
Amparo Dávila Moscoso  
José Fabara Figueroa  
Juan Aguirre Espinosa  
José Palacios Serrano

En relación a las cuotas del Arq. Octavio Mora, se debe efectuar un cruce de cuentas teniendo en cuenta los valores que la empresa le adeuda por gastos efectuados por el socio que asciende a la suma de USD \$4.298,08.

**Valor de cuotas aportadas**  
**Valor cuotas adeudadas**  
**TOTAL**



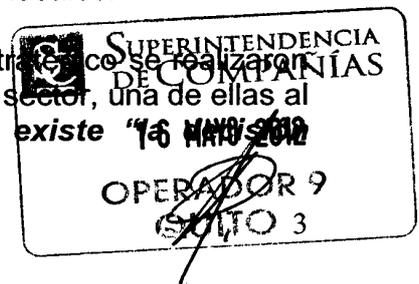
En lo referente al informe del Comisario, considerando que la compañía continúa en etapa pre-operativa, no es necesario presentarlo. De manera similar se procedió en los seis años anteriores, no obstante, se ha entregado el balance y estado de situación al Comisario para el informe correspondiente.

El puente "Los Caras" forma parte importante de la red vial de Manabí que está siendo reconstruida, facilitando el transporte de bienes, servicios y visitantes, factor que entre otros está impulsando la iniciativa privada en la generación de estudios de proyectos de desarrollo turístico en el sector. Pero, ante la crítica prestación servicios básicos de agua potable y alcantarillado, los promotores tienen resistencia en viabilizar la inversión y la demanda prudencia en decidirse a adquirir viviendas. Aquellos promotores que han iniciado pequeños proyectos lo han hecho con la solución de cisternas individuales y fosas sépticas para aguas servidas, solución que más temprano que tarde ocasionan problemas de habitabilidad.

Se contrató el estudio de la Primera Fase del Plan Estratégico con el Econ. Ramiro Canelos habiendo presentado el informe en el que constan las siguientes conclusiones:

- El proyecto tiene un enorme potencial dada su concepción arquitectónica con el entorno, su localización y los estándares de calidad que se pretende ofrecer.
- El entorno turístico por sus atractivos y la infraestructura vial en la provincia es favorable al proyecto.
- Dados los resultados de las entrevistas el proyecto tendría una importante aceptación en el mercado objetivo.
- La competencia para este proyecto es casi nula ya que en la zona no se ofrece los servicios previstos en el proyecto; sin embargo, existen presunciones de proyectos similares en la zona.
- El número de usuarios para hacer viable la cancha de golf es de cerca de 400 socios con valores de acciones no menores a los US\$.25.000 por socio.
- Se recomienda trabajar en un plan masa y continuar con el estudio de factibilidad donde se pueda establecer costos reales a partir del diseño arquitectónico del proyecto.
- Se debe realizar encuestas de disposición a pagar y de aceptación del proyecto en el mercado objetivo con diseños preliminares que permitan dimensionar las bondades del proyecto.
- Incluir en el proyecto definitivo temas de responsabilidad social en el entorno del proyecto y sostenibilidad ambiental en la operación del mismo.
- Realizar una campaña de inclusión social con la población local para mantener su apoyo implícito y de las autoridades locales.

Como parte del estudio de la primera fase del plan estratégico se realizaron entrevistas con autoridades y personas connotadas del sector, una de ellas al Alcalde de San Vicente quien ha mencionado que existe "16 MAR 2000



**municipal de solicitar al Gobierno Central el cierre definitivo del aeropuerto "Los Perales", para en su lugar y en coordinación con el Ministerio de Desarrollo y Vivienda, desarrollar una propuesta de ordenamiento territorial y gestión de suelo para el cantón".** Ante esta situación que perjudicaría el desarrollo del sector norte de Manabí, se ha emprendido una serie de contactos para bloquear la supuesta decisión.

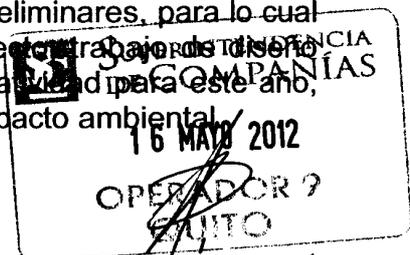
Es necesario contratar la Segunda Fase del Plan Estratégico para poder avanzar paralelamente con el diseño urbano-arquitectónico del proyecto y obtener el anteproyecto definitivo que pueda ser aprobado por el municipio de San Vicente, este diseño determinará características, áreas y costos de los diversos componentes, valores que servirán para el estudio económico y financiero de factibilidad del proyecto y el retorno de la inversión, datos que permitirán entablar conversaciones preliminares con grupos de inversionistas nacionales y extranjeros interesados en apoyar proyectos de esta naturaleza.

Se contrató el levantamiento planimétrico actualizado de la propiedad con la empresa del Ing. Xavier Zurita, trabajo que arrojó un nuevo incremento de superficie. A base del área determinada se procedió a catastrar en el municipio una superficie de 619.842 m<sup>2</sup> (61.9842has.) conforme consta en certificado de la Dirección de Avalúos y Catastros Municipales del Gobierno Cantonal de San Vicente del 19 de enero de 2012, habiendo cancelado a base de esta área el impuesto predial del 2012.

Los arquitectos Sixto Durán-Ballén y Pablo Silva Ortiz han representado a la empresa en sus calidades de Presidente y Gerente sin percibir emolumento alguno, así como han trabajado y continúan trabajando en propuestas urbano-arquitectónico a nivel de "plan masa" del proyecto turístico, habiendo efectuado reuniones con el Director de Planificación Municipal para consensuar el diseño, reuniones en las que se ha ratificado el apoyo municipal a este tipo de proyectos. Este trabajo de representación y gestión, así como el de planificación deberá ser cuantificado para que a su debido tiempo, cuando deba efectuarse una nueva capitalización para el desarrollo del proyecto, sea acreditado a favor de los socios Arq. Sixto Durán-Ballén y Pablo Silva Ortiz.

En los últimos meses se ha notado una inusitada presencia de extranjeros sobre todo jubilados de origen europeo, norteamericano y canadiense que están adquiriendo departamentos en Bahía, lo cual confirma la incorporación de un componente de viviendas y facilidades en el proyecto, lo cual ha sido incorporado en los últimos estudios del plan masa,

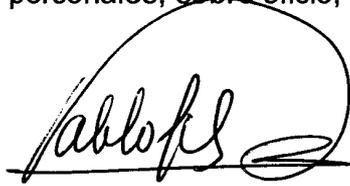
Hay noticias de nuevos inversionistas extranjeros que estarían dispuestos a invertir en el proyecto, entre ellos de origen español y chino, pero se necesita tener un perfil más desarrollado del proyecto incluyendo aspectos económico-financieros para conversar sobre posibles acuerdos preliminares, para lo cual se necesita tener un anteproyecto definitivo del proyecto para el diseño que está contemplado en el presupuesto de pre-operación para este año, entre otras acciones pendientes como el estudio de impacto ambiental.



El socio de la empresa y Presidente del Directorio, señor Pedro Verduga Cevallos ha realizado entre otras obras el relleno del área destinada al desarrollo de la primera etapa del proyecto con el propósito de que por efecto de un posible invierno fuerte -como el que se ha producido en estos últimos días- parte de la propiedad esté protegida de inundaciones. Se deberá cuantificar el volumen del relleno efectuado y establecer su valor, para que a su debido tiempo, cuando deba efectuarse una nueva capitalización para el desarrollo del proyecto, sea acreditado a favor del socio Pedro Verduga.

Se contrató con la diseñadora Gabriela Vásquez, la Primera Fase del estudio de imagen corporativa que comprende:

Diseño y Diagramación de Material Publicitario: logotipo, papelería, tarjetas personales, sobre oficio, sobre manila, carpeta.



Arq. Pablo Silva Ortiz  
**GERENTE**

