

EMPRESA CONJUNTO TURÍSTICO BAHÍAVISTA S.A.

Quito, 10 de abril de 2013

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 y de acuerdo al Orden del Día de la convocatoria a esta Junta Extraordinaria Anual de Accionistas publicada en el Diario La Hora de la ciudad de Quito el martes 26 de marzo de 2013, pongo en su conocimiento, consideración y aprobación el informe de labores correspondiente al ejercicio económico 2012.

La señora contadora de la empresa con fecha 30 de marzo del 2013, presentó el Balance General de la compañía, para que de ser aprobado se proceda con las formalidades ante los organismos de control.

En lo que se refiere al aspecto financiero, la señora Contadora presentó el Estado de Situación con corte al 31 de diciembre del 2012, 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.

Al 31 de diciembre del 2012 el saldo contable en la cuenta corriente que se mantiene en el Banco del Pichincha es de USD \$. 3.998,86.

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\$.626,44, fue cancelada en el plazo correspondiente.

El pago del impuesto predial por el año 2013, establecido por el Municipio de San Vicente y el pago de la patente por el año 2013, 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 15 de marzo de 2011, 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.

Los socios que aún no han cancelado sus cuotas son:

José Fabara Figueroa	3 cuotas	\$ 890,00
Juan Aguirre Espinosa	3 cuotas	\$ 837,50
Fernando Terneus Erazo	3 cuotas	\$ 112,50
José Palacios Serrano	3 cuotas	\$ 65,00
Octavio Mora Hidalgo	3 cuotas	\$ 1.090,00
Total por recaudarse		\$ 2.995,00

El señor Juan Aguirre vendió su participación accionaria y su aporte será cancelado cuando se registre la transferencia en la SBS.

Las cuotas del Arq. Octavio Mora, debe contabilizarse efectuando cruce de cuentas de los valores que la empresa le adeuda por gastos efectuados por el socio que asciende a la suma de USD \$4.298,08 y sus aportes que son \$ 1.090,00, el saldo, \$3.208,08, quedaría pendiente para ser considerado en la próxima capitalización

Valor de cuotas aportadas	\$ 22.005,00
Valor cuotas adeudadas	\$ 2.995,00
TOTAL	\$ 25.000,00

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.

Como es de su conocimiento el Econ. Ramiro Canelos presentó el informe de la Primera Fase del Plan Estratégico.

Es necesario contratar el diseño urbano-arquitectónico del proyecto para obtener la aprobación del municipio de San Vicente, este diseño establecerá características, áreas y costos preliminares de los diversos componentes, siendo el insumo principal para la contratación del estudio de mercado con la empresa IPSOS y de la Segunda Fase del Plan Estratégico que determinará el perfil económico y financiero de factibilidad del proyecto y el retorno de la inversión, datos que permitirán explorar con grupos de inversionistas nacionales públicos y privados, así como con organismos internacionales e inversionistas extranjeros interesados en apoyar proyectos de esta naturaleza.

Sostenidamente se ha ido incrementando la presencia de extranjeros sobre todo jubilados de origen europeo, norteamericano y canadiense los cuales han adquirido o



arrendado departamentos en Bahía, ratificado la necesidad de incorporar un segmento de viviendas y facilidades para jubilados en el proyecto tomando como ejemplo los desarrollos realizados en las ciudades de Cuenca, Cotacachi y Vilcabamba.

Se mantiene el interés de inversionistas extranjeros que estarían dispuestos a invertir en el proyecto, entre ellos de origen español y chino, necesitándose disponer de un perfil más desarrollado del proyecto incluyendo aspectos económico-financieros para conversar sobre posibles acuerdos preliminares.

El señor Presidente ha hecho conocer algunos aspectos relativos a la empresa y al proyecto turístico, temas que en este informe los ampliaré y anexaré otros que son de interés.

La expectativa de compra de los terrenos aledaños por parte del señor Presidente de la empresa impulsó a los planificadores del proyecto a realizar algunos anteproyectos que oportunamente fueron puestos en conocimiento de los socios. En consideración a que dichos terrenos fueron vendidos, el Arq. Sixto Durán-Ballén & Asociados han preparado un nuevo Plan Maestro Conceptual que servirá de base para el diseño del proyecto definitivo en las 62Has. propiedad de la empresa.

Teniendo en cuenta que el terreno ubicado al sur de la propiedad de la empresa es considerado estratégico para el proyecto, se debe consultar a la Junta si estaría de acuerdo en autorizar a que el Gerente efectúe un acercamiento a la empresa compradora para auscultar si eventualmente estuviera interesada en integrarlo al proyecto, de igual manera el terreno ubicado en el costado este de la carretera, en el que se conoce la existencia de ojos de agua que podría ser captada para el proyecto, en este predio el Arq. Sixto Durán-Ballén es propietario de un lote donde se encuentra el tanque alto de almacenamiento de agua para el proyecto.

Una vez que el predio en el que se encuentra el terreno del tanque ha sido vendido por la familia Andrade, y esta, ha manifestado su decisión de cumplir con la promesa suscrita por su padre para la venta, el municipio ha otorgado el informe de subdivisión, y por lo tanto, el Arq. Durán-Ballén que pagó con sus recursos el valor acordado ha estado en contacto con el Arq. Diego Andrade para culminar el trámite de adquisición.

PROPUESTA DE GERENCIA PARA LA PLANIFICACIÓN URBANO ARQUITECTÓNICA DEL PROYECTO

Una vez que la Gerencia ha puesto en conocimiento de la Junta algunos aspectos importantes de la empresa y del proyecto del conjunto turístico, teniendo en cuenta las condiciones que abonan a favor, considero pertinente, si los socios mantienen su interés en continuar con el desarrollo del proyecto se decida un definitivo impulso con la visión de un negocio que tiene grandes posibilidades de éxito y rentabilidad con una "marca" BAHÍAVISTA que continúa posicionada con gran expectativa, debiendo aprovecharse el momento por las siguientes condiciones entre otras:

- I. Impulso gubernamental al sector turístico;
- II. Interés municipal de que se inicie el desarrollo en el sector;
- III. Crecimiento de la demanda por unidades habitacionales para turismo en el sector, en especial en Bahía de Caráquez;



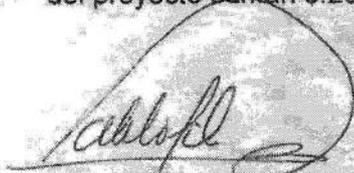
- IV. Afluencia de extranjeros canadienses, norteamericanos y europeos que han adquirido departamentos para habitar, como por inversión para rentar y aún para establecer talleres de diversa índole.
- V. La terminación de la carretera Pedernales – San Vicente de cuatro carriles con ciclo-vía;
- VI. El inusitado crecimiento de Manta con los proyectos de interés nacional que se construyen y su crecimiento demográfico que obligará en corto tiempo a que las personas y familias busquen destinos turísticos de fin de semana o temporada, como ha sucedido en el proyecto de Casa Blanca.
- VII. La cercanía del proyecto a 3 kilómetros del aeropuerto Los Perales y la renovación vial de San Vicente.

El proyecto definitivo, el estudio de mercado, los costos y valores de los diversos componentes del proyecto son insumos indispensables para la Segunda Fase del Plan Estratégico que comprende la pre-factibilidad; Estudio Organizacional; Estudio de Ingresos; Estudio de Costos; Análisis de Rentabilidad, flujo de caja, indicadores de rentabilidad VAN y TIR; Análisis de Sensibilidad; Proyección de Estado de Pérdidas y Ganancias.

GASTOS E INVERSIONES A REALIZARSE CON EL SALDO DEL APOORTE DE \$25.000,00, AUTORIZADO POR EL DIRECTORIO DEL 28.09.2011 Y CON EL APOORTE RESUELTO POR EL DIRECTORIO DEL 21.09.2012, QUE DECIDA EL GRUPO PROMOTOR.

Saldo en cuenta corriente \$ 3.998,86

El detalle de gastos e inversiones por realizarse y que son necesarios para el desarrollo del proyecto suman \$263.542,00, y su detalle consta en cuadro adjunto.



Arq. Pablo Silva Ortiz
GERENTE