

## **INFORME DE GERENCIA DE BAYESTATE CIA. LTDA. AÑO 2011**

Señores socios:

Hersa Cia. Ltda. – Ing. Hernán Salgado  
Bueno & Castro – Ing. Oswaldo Bueno  
Ing. Edgar Salas  
Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2011 de Bayestate Cía. Ltda.

La información aquí presentada ha sido entregada periódicamente a los socios en las reuniones de junta, así como los informes mensuales que se han entregado. 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**

#### **1.1.- ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros se encuentran al día, los mismos fueron llevados por la contadora Sra. Amalia Andrade y el auxiliar contable el Sr. Dario Nicolalde.

Esta administración no recibió los balances al día, y se encontraba pendiente la entrega de la información a la Superintendencia de Compañías:

- Balance de 2010
- Informe de nómina del año 2010
- Informe del gerente del año 2010
- Informe de auditoría del año 2010
- Informe de actualización de datos del 2010
- Información de nómina de administradores 2010
- Actualización del RUC (Ejecutado el 26 de octubre del 2011)



El 11 de abril del 2012 se recibió el informe auditado del año 2010, se espera la aprobación del informe de auditoría de parte de los socios para ser enviado la información a la Superintendencia de Compañías.

Adicionalmente se envió al auditor la información al 31 de diciembre del 2011 para que se realice la auditoría del año 2011.

### **1.2.- IMPLEMENTACIÓN A NIIFs.**

Se contrato al Lcdo. Xavier Cruz para realizar la implementación de la NIIFs por el valor de USD 1.500,00 más IVA.

Ya con el informe de auditoría del año 2010, se inició con la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera), el tiempo estimado total para el desarrollo de las tres fases del trabajo de NIIFs será de aproximadamente 3 meses en total.

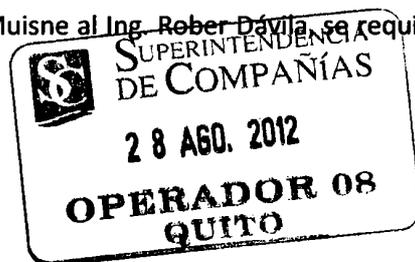
El objetivo del contrato es:

Cronograma para la adopción por primera vez de las Normas internacionales de información financiera NIIFs a la Superintendencia de Compañías, para lo cual deberá tomar en cuenta algunos factores:

1. Aprobación del plan de implementación por la Junta General de Socios
2. Fecha de inicio del cronograma según aprobación.
3. Responsables del plan de implementación a nivel gerencial.
4. Instructores para el proceso de capacitación de NIIFs.
5. Nómina de los funcionarios que han recibido la capacitación y cargos.
6. Normas con énfasis en las del giro del negocio.
7. Diseñar un plan de implementación de las normas.
8. Efectuar un estudio preliminar de las diferencias entre políticas contables utilizadas y NIIFs.
9. Establecimiento de los criterios a ser aplicados para cada norma en caso de tener alternativas.
10. Establecer impactos en el sistema informático.
11. Establecer impactos en los procedimientos de control interno.
12. Fechas de diagnóstico.
13. Reconocimiento y medición del impacto de cada norma.
14. Definición de ajustes por cambio de normativa.
15. Realización de conciliaciones de patrimonio, resultados y flujo de efectivo.
16. Aprobación de ajustes resultantes de NIIFs.
17. Registro inicial de ajustes.

### **1.3.- IMPUESTOS PREDIALES.**

El valor aproximado que se debe cancelar por los impuestos prediales hasta el 2012 es de USD 3.153,00 según el dato entregado por el Municipio de Muisne al Ing. Rober Dávila, se requiere fondos para poder realizar este pago.



#### 1.4.- IMPUESTO A LA TIERRA.

Existe el impuesto a las tierras rurales la cual fue creada según Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, Capítulo III publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial 242 del 29 de diciembre de 2007, que aplica desde el año 2010, impuestos que se debía cancelar el del año 2010 hasta el 31 de diciembre de 2010 y el 2011 hasta el 30 de junio del año 2011, valor que no se ha pagado y aplica el pago de intereses y multas.

Para el año **2010** el valor es de **USD 8.91** por hectárea o fracción que sobrepase las 25 hectáreas; y para el año **2011** es **USD 9.21** por hectárea o fracción que sobrepase las 25 hectáreas.

Bayestate debe realizar el pago del impuesto a las tierras. Si no se realiza el pago se deberá cancelar interés del 1,05% mensual e intereses de mora del 3,10% mensual aproximadamente por cada mes que pasa, esta tasa varía trimestralmente.

De las consultas realizadas, y según una entrevista en Teleamazonas al Dr. Carlos Marx Carrasco, señala que se podrá deducir del impuesto a la renta solo por los ingresos de la actividad agrícola, y también los gastos debidamente justificados cuando se realice una actividad de reforestación en las tierras, aprobadas por el Ministerio competente.

Se requiere de los recursos para poder hacer la cancelación de estos impuestos.

#### 1.5.- CUENTAS POR PAGAR.

Las cuentas por pagar son:

ACREEDORES Y DETALLE	MONTO
Secretaría Nacional de Agua - Multa	1,000.00
ING. JAIME YEPEZ / SALDO CONTRATO TANQUE Y LINEA AGUA	13,897.93
ING. M PATRICIO CUEVA / SALDO HONORARIOS PROFESIONALES DISEÑO SISTEMA AGUA OCT/2009	2,940.00
CHARLES R. JORDAN JUNIOR / GASTOS	1,819.41
CHARLES R. JORDAN JUNIOR / CONTRATO MERCADEO	10,000.00
CALIDAD AMBIENTAL CIA. LTDA. / ANALISIS RIESGO DIC/2009 (\$2.200,00), LIC.AMBIENTAL (\$922,00)	3,122.00
ING. MAURICIO VARGAS / DISEÑO RELLENO SANITARIO DIC/2009	9,440.00
DR. LUIS LUNA GAIBOR / CONSTITUCION DE LA JUNTA ADMINISTRADORA DE AGUA POTABLE DE MOMPICHE	3,000
EJECUTIVO DEL PROYECTO / CH. JORDAN NOV Y DIC 2009	5,520.00
ING. WILSON YEPEZ MAYORGA / ELABORACION DE UN PLAN DE RECUPERACION SOCIO-AMBIENTAL CON ENFASIS EN LA RESTITUCION DEL ACCESO AL GUA EN LAS COMUNIDADES DE MOMPICHE, ORTETE Y BOLMOR DEL CANTON MUISNE DE LA PROVINCIA DE PICHINCHA	2,500.00
<b>TOTAL DEUDA PENDIENTE</b>	<b>53,239.34</b>

SECRETARIA DE COMPAÑIAS  
28 AGO. 2012  
OPERADOR 08  
QUITO

En esta administración se ha pagado deudas que se encontraban pendientes, valores que la empresa mantenía pendientes por pagar por más de tres años, así mismo se está día con el pago de tributos, y aportaciones laborales.

## 2.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

### 2.1. PERSONAL

Actualmente en la compañía están trabajando 4 personas que se detalla a continuación:

Nº	NOMBRES	CARGO	# CEDULA DE IDENTIDAD
	<b>ADMINISTRATIVO</b>		
1	MAURICIO XAVIER ALARCÓN CHIRIBOGA	GERENTE GENERAL	800677940
2	DARÍO EFRÉN NICOLALDE VALLADARES	AUXILIAR CONTABLE	1716941388
	<b>TRABAJADORES MOMPICHE</b>		
3	AUCAY RIERA LUIS ABDON	MAESTRO MAYOR	0700924368
4	ALCIVAR FALCONES JACKSON JAVIER	AYUDANTE SISTEMA DE AGUA	0804124204

La señorita Paola Michelena renunció ante el anterior Gerente General el 06 de julio del 2011, y trabajó hasta el 23 de agosto del 2011.

En el año 2011, con la salida de Paola Michelena, fue necesario contratar su reemplazo, se entrevistó a varios aspirantes, seleccionando al Sr. Darío Nicolalde, quien es egresado del Colegio Luis Napoleón Dillon de Contador Bachiller en Ciencias de Comercio y Administración – CBA.

En esta administración se han liquidado a las siguientes personas que han renunciado y que se encontraba pendiente su liquidación:

Sr. Ramón García	31-May-2011
Sr. Ricardo Losano	31-Mar-2011
Sr. José Alcivar	28-Feb-2011
Sr. Vicente Quiñonez	30-Ene-2010

Se encuentra la compañía al día con todos sus empleados, y toda la documentación presentada al Ministerio de Relaciones Laborales.

### 2.2. CAMBIO DE OFICINA

El contrato de arrendamiento donde operaba Bayestate en la oficina del primer piso, del Edificio Centro de Oficinas Ñaquito I se venció el 2 de septiembre del 2011, se notificó al arrendatario que ya no se renovará el contrato de arrendamiento. Las nuevas oficinas de la Inmobiliaria es en el 9no piso (PH) del Edificio Centro de Oficinas Ñaquito II, el arriendo es con la compañía NATENER S. A. desde el 1 de septiembre del 2011.



### 2.3. SERVIDUMBRE DE TRANSITO PARA LAS OBRAS ELECTRICAS / CNEL

Los señores de la compañía CNEL Esmeraldas mediante oficio OF-CNEL-ESM-GR-989-11 del 25 de agosto del 2011 nos informaron de la obligatoriedad de la servidumbre de tránsito para obras de electrificación, sobre la parte de los inmuebles en los cuales se construirá y atravesará la línea de sub-transmisión de 69 KV y 47 kilómetros de longitud entre las subestaciones El Salto y Salima, para lo cual se escogió una ruta que menos perjuicio ocasione al medio ambiente y a los cultivos que existan en la zona. Como se encontraban realizando los trabajos de excavación para realizar la fundición de las cimentaciones de las estructuras de los vértices 7, 8 y 9, excavaciones para la instalación de postes de hormigón; y realizaron una evaluación de los cultivos de la propiedad y establecieron el pago de la indemnización correspondiente.

Los lotes afectados por esta instalación de línea eléctrica son los lotes R, y Q por un total de 800 metros según lo señalado en el informe.

De la reunión mantenida en Esmeraldas con los señores de CNEL, y una vez que se pudo entregar toda la documentación solicitada y firmado el convenio, se recibió el 29 de noviembre del 2011 la transferencia por parte de CNEL directamente a la cuenta en el Banco Internacional de Bayestate por el valor de IUSD 9.900,00 por la indemnización anteriormente señalado. Esta negociación se la realizó con la aprobación unánime de todos los socios.

### 2.4. VENTA DE MADERA - BALSA

Se suscribió con fecha 28 de febrero del 2012 un contrato de compra – venta con el Sr. Carlos Rúales para la venta de la balsa por el valor de 46.000,00, el cual señala que cancelarán cuando inicie la explotación el 50% y la diferencia mensualmente en un periodo de 6 meses. Se está haciendo gestiones para ver si el pago puede ser de contado con algún otro comprador para evitar algún tipo de problema por la informalidad de los compradores de balsa.

En caso de que no se concrete el negocio, se podrá realizar un convenio con el señor Gustavo Holguín, quien propone realizar la explotación directamente, para lo cual el cobraría una comisión entre el 10% al 12% del valor explotado, haciendo una pequeña inversión inicial de parte de Bayestate de aproximadamente USD 8.000,00, (el valor mayor a cancelar es la tasa que se debe pagar por el permiso de explotación). El Sr. Holguín por su comisión se encargaría del personal que explotará la balsa y de la colocación del aserradero en la propiedad; así como el de contactar al comprador de la balsa que retire la misma en la propiedad, acción que están de acuerdo todos los socios según la última junta extraordinaria. Si esto no se concreta se seguirá buscando un comprador de la balsa.

### 2.5. TRANSPORTE DE AGUA DECAMERON - CONTROL

Tras las gestiones de esta Gerencia nos pudimos hacer cargo del bombeo de agua a DECAMERON que se encontraba a cargo de ellos desde marzo del año 2010, esto se concreto el martes 7 de febrero del 2012, en la entrega estuvo presente el Ing. Luis Payes, Gerente del Hotel Decameron en Mompiche. Se procedió a renovar el permiso de transporte de



combustible en la Agencia de Hidrocarburos, se realizó el mantenimiento de las máquinas, se cambio de baterías y se realizo la limpieza de los tanques. La bomba de gasolina de emergencia se la retiro del lugar y se envió a INMERA para su reparación, se espera el reporte de daños de la misma para saber si puede ser reparable. No se han presentado problemas en el bombeo.

### 3.- ACTIVOS FIJOS

#### 3.1. TERRENOS

Se detalla en el cuadro siguiente todos los terrenos que han sido adquiridos por Bayestate, así como los que han sido vendidos de forma global en todos los años de vida de la compañía.

ITE	FECHA DE COMPRA	FECHA DE INSCRIPCIÓN	FECHA PROVIDENCIA ADJUDICACIÓN	PROPIETARIO	VENDEDOR	DOCUMENTO EXISTENTE	STATUS	VALOR ESCRITURA
	05/07/2005	04/08/2011		INMOBILIARIA BAYESTATE	SR. SALGADO SRA. MONICA MORENO, ING. SALAS, SRA. KRINA SALMON, CIA BUENO Y CASTRO	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	2,500.00
	05/07/2005	04/08/2011		INMOBILIARIA BAYESTATE	SR. SALGADO, MONICA MORENO, ING. SALAS, KRINA SALMON, CIA BUENO Y CASTRO	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	2,000.00
	04/01/2006	13/01/2006		INMOBILIARIA BAYESTATE	MILTON MIGUEL BUCHELI INTRIAGO	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	2,059.43
	05/09/2006	01/03/2007		INMOBILIARIA BAYESTATE	ALBERTO BUCHELI INTRIAGO Y OTROS	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	3,000.00
	31/08/2006	01/03/2007		INMOBILIARIA BAYESTATE	ALBERTO BUCHELI GINA MARCIZA ROMERO CEDEÑO Y OTROS	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	4,820.00
	10/10/2007	16/10/2007		INMOBILIARIA BAYESTATE	JACINTO MAXIMINO INTRIAGO	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	5,000.00
	01/07/2008	07/11/2011	21/10/2011		MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	
12 **	01/07/2008			ING. OSWALDO BUENO V.	MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS	TRAMITE DR. MANCERO FALTA ESCRITURA- DERECHOS POSESORIOS + PROV. DE ADJUDICACION	
10 **	01/07/2008			ING. OSWALDO BUENO V.	MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS	TRAMITE DR. MANCERO FALTA ESCRITURA- DERECHOS POSESORIOS + PROV. DE ADJUDICACION	
L *	01/07/2008	07/11/2011	21/10/2011		MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	
	26/06/2007	17/01/2008	17/01/2008	INMOBILIARIA BAYESTATE	MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	3,000.00
	30/03/2010	07/07/2010	25/06/2008	INMOBILIARIA BAYESTATE	OSWALDO BUENO VILLALOBOS Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	163,000.00
O	30/03/2010	07/07/2010	25/06/2008	INMOBILIARIA BAYESTATE	EDGAR SALAS LEON Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	163,000.00
P	30/03/2010	07/07/2010	25/06/2008	INMOBILIARIA BAYESTATE	GONZALO HERNAN SALGADO Y SRA.	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS + PROVIDENCIA DE ADJUDICACION + ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	12,000.00
	21/05/2008			INMOBILIARIA BAYESTATE	VICTOR ENRIQUE CEDEÑO CEDEÑO	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS A NOMBRE DE BAYESTATE	TRAMITE DR. MANCERO FALTA PROV. DE ADJUDICACION	3,000.00
	21/05/2008			INMOBILIARIA BAYESTATE	LUIS GERMAN MORALES SAIZ, GONZALO NELLIN	ESCRITURA DERECHOS POSESORIOS A NOMBRE DE BAYESTATE	TRAMITE DR. MANCERO FALTA PROV. DE ADJUDICACION	15,000.00
S **	01/07/2008			ING. EDGAR ROMAN SALAS L.	MILTON BUCHELI Y SRA.	ESCRITURA DE CESION DE DERECHOS POSESORIOS	TRAMITE DR. MANCERO FALTA ESCRITURA- DERECHOS POSESORIOS + PROV. DE ADJUDICACION	
	26/11/2008	18/12/2008		INMOBILIARIA BAYESTATE	VIRY VOLTARE LOOS FARIAS Y ELA GONZALEZ VILLARRADO MOREIRA	ESCRITURA DEFINITIVA	PROCESO TERMINADO	25,000.00
TOTAL TERRENOS								465,738.43

Es importante señalar que hay varios terrenos que siguen a nombre de los socios de la compañía como son los lotes J, K2, K1, L, y S, y se debe realizar las escrituras de transferencia a nombre de la compañía. De los lotes señalados, se encuentran ya con la providencia de adjudicación los lotes J y L, por lo que ya están listos las minutas para ser escrituradas a favor de Bayestate.

Así mismo se están gestionando las providencias de adjudicación de los lotes K2, K1, Q, R, y S, trámite que se encuentra a cargo del Dr. José Mancero, quien cobrará el valor de USD 3.000,00 por terreno por servicios profesionales. Se anexa cuadro de terrenos.

### 3.2. ACTIVOS FIJOS

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

Nº	FECHA DE COMPRA	PROVEEDOR	ACTIVO	ESPECIFICACIONES ACTIVOS
1	1-Oct-07	JUAN CAHUASQUI	PLOTTER	HP PLOTTER DESIGNJET 110 PLUS
2	18-Feb-08	JUAN CAHUASQUI	COMPUTADOR	COMPUTADOR CORE DUO
3	6-Nov-08	JUAN CAHUASQUI	LICENCIA	INTEL CORE 2 DUO Y LICENCIAS WINDOWS
4	18-May-09	VALLEJO JUVENAL	IMPRESORA	IMPRESORA HP 5400
5	18-May-09	VALLEJO JUVENAL	IMPRESORA	IMPRESORA EPSON FX890
6	31-May-09	VALLEJO ARAUJO	CAMIONETA	MODELO LUV DMAX 3.5 L V6 CD TA 4X4 PICK UP DOBLE CABINA MOTOR 6VE-2178690 CHASIS:8LBETF3M790020418 GRIS GRANITO PERLESCENTE AÑO 2009 CPN:B0203874 PLACA :PEH-5078
7	31-Jan-09	COMREIVIC	EXCAVADORA	MARCA DOOSAN MODELO DX225 LCA SERIE CHASIS DHKHBU0E80005354 MOTOR DBS8TIS-809321E1 AÑO2008
8	28-Feb-09	TRANSPORTE Y EQUIPO	TRACTOR	CATERPILLAR MODELO D6D SERIE 09FK00655
9	12-Oct-09	INMERA	BOMBAS (2)	MOTOBOM 2115 HC16 16HP BRIGGS 2X2
10	22-Oct-10	ENERGY PLAM	GENERADOR	M-C125 GRUPO ELECTROGENO MINGPOWERS POTENCIA EFECTIVA A NIVEL DEL MAR 90KW 112 KVA PRIME
11	26-Dec-11	EEUU	TOSHIBA	TOSHIBA L745-S4210

Del cuadro de activos entregado por la Srta. Paola Michelena, igual al señalado en el informe de administración anterior, se tuvieron que dar de baja los siguientes activos que no fueron entregados por la anterior gerencia; 2 LAPTOP la una Marca Toshiba y la otra HP, así como la impresora HP K8600 A3. El Arq. Montalvo ha entregado una LAPTOP marca GZERO, la cual no tiene un buen funcionamiento.

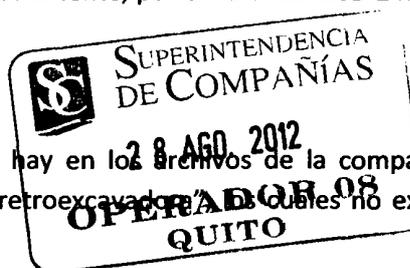
#### Camioneta

Se realizó el mantenimiento a la camioneta, se compraron y cambiaron llantas, y se matriculo la misma que no se encontraba matriculada desde el año 2010.

Adicionalmente se aseguro la camioneta con Seguros Oriente, por el valor de USD 24.000,00, y se procedió a renovar el Chevy Star por un año.

#### Excavadora y Tractor

Se realizo una revisión de la documentación que hay en los archivos de la compañía para buscar las matriculas de la maquinaria "tractor y retroexcavadora" que no existen, se



realizo la gestión pertinente en el Ministerio de Obras Públicas para conocer si la maquinaria se encuentra matriculada mediante los números de chasis, encontrando que las maquinas nunca han sido registradas o matriculadas. En caso de realizar el trámite se debería obtener los documentos de importación de las maquinas y se debería pagar el valor de la matrícula desde la fecha de importación, con los recargos de multas e intereses correspondientes por cada año que no ha sido matriculada hasta la fecha actual. Sobre la retroexcavadora DOSSAN, la empresa señalo que cuando se realice el trámite ellos enviarían al Ministerio de Obras Públicas directamente la documentación, sobre el tractor hay que realizar la gestión con el vendedor para que facilite dichos documentos.

#### Plotter

Se ha vendido el Plotter HP DESIGNJED 500 ROLL PRINTER serie: MYT5NF30DY MODEL: C7770B a Natener Cia. Ltda. por un valor de USD 2.000,00, venta aprobada por los socios, el cual ya fue dado de baja de la contabilidad de la Compañía.

#### 4. APORTE SOCIOS

Los socios han realizado aportes para poder cubrir el pago de impuestos y deudas pendientes de años anteriores, los aportes realizados a la empresa desde agosto del 2011 se detalla a continuación.

<i>FECHA</i>	<i>Edgar Salas</i>	<i>Buena &amp; castro</i>	<i>Hersa</i>
12 de octubre de 2011			9,000.00
13 de octubre de 2011	11,004.00		
28 de octubre de 2011		9,996.00	
31 de octubre de 2011	2,000.00	3,000.00	
1 de noviembre de 2011			2,000.00
<b>Total</b>	<b>13,004.00</b>	<b>12,996.00</b>	<b>11,000.00</b>

Se anexa el cuadro a aporte de socios según el formato en que se llevaba en las administraciones anteriores.

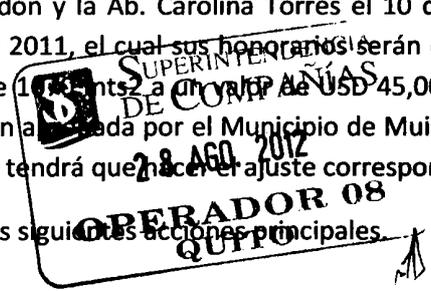
#### 5. TEMAS LEGALES

Se anexa un cuadro con el detalle de todos los contratos suscritos por Bayestate con los proveedores.

##### 5.1. CONTRATO DR. RENE BEDÓN Y AB. CAROLINA TORRES

Existe un contrato firmado con el Dr. René Bedón y la Ab. Carolina Torres el 10 de abril del 2011, y se suscribe un anexo I el 7 de junio del 2011, el cual sus honorarios serán cancelados con la entrega del lote 132 de una superficie de 1070 mts<sup>2</sup> a un valor de USD 45,00 el metro. Hay que tomar en cuenta que con la numeración asignada por el Municipio de Muisne, el lote 132 por 1070 mts<sup>2</sup> no existe, en su momento se tendrá que hacer el ajuste correspondiente.

El estudio jurídico del Dr. Bedón está llevando las siguientes acciones principales:



- Demanda Constructora Naranjo & Ordoñez
- Demanda a Gonzalo Ramón, recibir departamentos.
- Obtención de licencia de impacto ambiental Fase I y Fase II
- Trámites de emisión de escrituras

### 5.1.1. DEMANDA CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ

En esta administración se han mantenido reunión con el ingeniero Marcelo Ordoñez de la Constructora Naranjo & Ordoñez para poder gestionar el pago del valor que adeudan a Bayestate, quienes reconocen la deuda con Bayestate, y quieren ver como se puede acordar para poder cancelar la misma.

El Ing. Ordoñez, manifestó que los terrenos que compraron a Bayestate fueron entregados por parte de Naranjo & Ordoñez al Sr. Gonzalo Ramón, para que les ayude a vender en su momento, pero el señor Ramón no vendió y tampoco les cancelo los valores de los terrenos entregados, es por esto, que el señor Ramón les debe la cantidad de USD 300.000,00, y que están solicitando que le entregue en terrenos de Mompiche o que les entregue en efectivo para poder cancelar parcialmente las obligaciones que tienen con Bayestate.

La diferencia propusieron entregar con casas del proyecto BLUE en el sector de Bella Vista, o con unas casas de unos proyectos que están desarrollando denominados Caimantá y Rumicucho, pero no llegó ninguna propuesta por escrito.

#### Acciones de los abogados contratados:

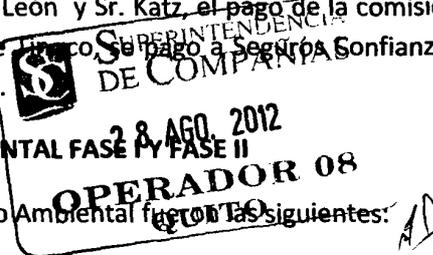
Presentaron la descarga de pruebas (periodo probatorio), donde los implicados deben presentar todos los descargos y entregar los documentos que soporte la demanda, que de nuestra parte básicamente fue la presentación las letras de cambios, y de parte de Naranjo & Ordoñez no presento nada de descargo, solo un escrito. Ahora se debe esperar que el Juez se pronuncie al respecto. Posteriormente el Abogado René Bedón, envió un escrito solicitando alegatos, por lo que se espera que concedan el pedido.

### 5.1.2. VENTA DEPARTAMENTOS.

El 24 de noviembre del 2011 se recibió el cheque por la venta del departamento 101B, estacionamientos 68 y 69 en la Torre B que está en el Fideicomiso QL 805 que se recibió de parte de pago del Sr. Gonzalo Ramón, y se procedió con la firma de las escrituras de transferencia, con los recursos recibidos se han cancelado las obligaciones de los años anteriores que tenía Bayestate, los principales pagos realizados son: La devolución de los fondos y el pago de intereses a los señores Gonzalo León y Sr. Katz, el pago de la comisión de la venta a Isis Alegría Barrero, al topógrafo Sr. Jorge Turco, el pago a Seguridad Confiante, los honorarios al Dr. Luis Luna, a los señores de Tubacón.

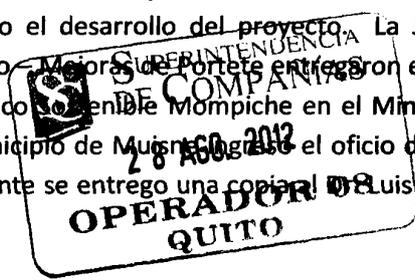
### 5.1.3. OBTENCIÓN DE LICENCIA DE IMPACTO AMBIENTAL FASE I Y FASE II

Las gestiones realizadas para la obtención de permiso Ambiental fueron las siguientes:



FASE I	FASE II	PLAN DE REMEDIACIÓN
<b>Acciones</b> * Estudios de Impacto ambiental aprobado (Clever Chávez) * Entrega póliza de seguros por USD 718.040 * Se pagaron las tasas	<b>Acciones</b> * Aprobación de los TDR * En elaboración el estudio de impacto ambiental Fase II ( Wilson Yépez)	<b>Acciones</b> * Presentado el plan de remediación * Se reciben las observaciones * Cumplir con el requerimiento de la socialización del impacto ambiental por la construcción de la represa.
<b>Actual</b> * Falta la firma de la Ministra del Arbinete		<b>Actual</b> * Listo la contestación a las observaciones y falta la solilización puede ser para el 21 de sep.

- Se realizó la socialización el 27 de septiembre del 2011, la cual se suspendió por falta de presencia de autoridades, por lo cual por petición del Ministerio de Ambiente, para el 13 de octubre del 2011.
- Se realizó la socialización el 13 de octubre del 2011, esto se realizó sin la presencia de los delegados del Ministerio de Medio Ambiente y sin muchas de las autoridades, solo estuvieron presente el presidente de la comunidad de Mompiche y Portete y miembros de la mencionadas comunidades, teniendo la invitaciones a todas las autoridades del sector, las cuales no asistieron.
- Una vez que se realizó la socialización, se respondió al oficio No. MAE-DNPCA-2011-1455 de fecha 13 de julio del 2011 enviado por el Ministerio del Ambiente, el cual uno de los requisitos era el de realizar la socialización.
- El 8 de noviembre del 2011 se dio respuesta al oficio MAE-DNPCA-2011-14, en la que se entregó en el Ministerio del Ambiente de Esmeraldas el Diagnostico Socio Ambiental Integral del Complejo con énfasis en la restitución del acceso al agua las comunidades afectadas de Mompiche, Portete y Bolívar, y se adjuntaron los estudios previos y la memoria técnica, cálculo y factores de seguridad que fueron considerados en la construcción del embalse, información obtenida de la documentación presentada a la SENAGUA, una vez entregado la información y con el recibido del Ministerio en Esmeraldas, se entrego una copia en el Ministerio del Ambiente de Quito el 24 de noviembre del 2011, con el fin de agilizar el tramite.
- Se realizó las gestiones con las comunidades de Mompiche, Portete, Bolívar y con el Municipio para obtener las cartas apoyando el desarrollo del proyecto. La Junta Pro-Mejoras Ancestral de Mompiche y la Junta Pro-Mejoras de Portete entregaron el oficio de apoyo para el desarrollo del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche en el Ministerio del Ambiente de Quito el 3 de febrero, y el Municipio de Muisne entregó el oficio de apoyo a Bayestate el 23 de febrero del 2012, igualmente se entrego una copia al Sr. Luis Luna para que ingrese en el expediente de la SENAGUA.



- El 26 de marzo del 2012 se recibió el oficio No. MAE-DNPCA-2012-0441, de 25 de marzo de 2012 con las observaciones de parte del Ministerio del Ambiente al Diagnóstico Socio Ambiental Integral del Complejo con énfasis en la restitución del acceso al agua a las comunidades afectadas de Mompiche, Portete y Bolívar.
- Con fecha 24 de abril del 2012 se ingreso el documento con las respuestas a las observaciones realizadas, así como un nuevo documento con el Diagnóstico Socio Ambiental Integral del Complejo con énfasis en la restitución del acceso al agua a las comunidades afectadas de Mompiche, Portete y Bolívar, por lo que se envió un documento con nombre Observaciones del diagnóstico socio –ambiental integral “Complejo Sostenible Mompiche”, en cual constaban las respuestas puntuales y anexos a todas las observaciones emitidas mediante oficio No. MAE-DNPCA-2012-0441, de 25 de marzo de 2012, así mismo se entregó el documento nombrado “Diagnostico Socio Ambiental Integral “Complejo Turístico Sostenible Mompiche” en físico y digital.
- Se está a la espera de pronunciamiento de parte del Ministerio del Ambiente sobre el permiso ambiental.

### **Póliza de seguro de fiel cumplimiento**

Existía un póliza de seguro de fiel cumplimiento de contrato a favor del Ministerio del Ambiente por el valor de USD 718.040,00 venció el 17 de octubre del 2011, los señores del Ministerio enviaron una carta a Seguros Confianza el 19 de octubre solicitando que se realice la renovación de la misma, la cual no se renovó según lo acordado con los socios, hasta que no avance el proceso del permiso ambiental, no se obtendrá una nueva póliza de fiel cumplimiento para no tener este riesgo vigente y realizar gastos innecesarios, con una póliza de seguro que no se requiere, esta debió ser solicitada por el Ministerio cuando se emitiera la resolución del permiso ambiental.

Se adeudaba a la compañía de seguros el valor de USD 14.660,98 más los intereses de mora, los cuales fueron cancelados con los recursos recibidos por la venta del departamento.

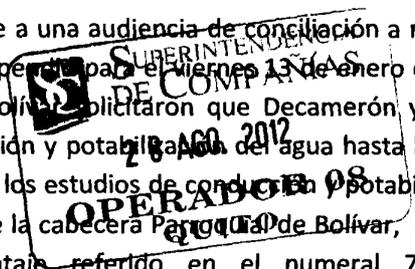
### **5.2. CONTRATO DR. LUIS LUNA GAIBOR.**

El Dr. Luis Luna mantiene tres contratos con Bayestate, de los cuales se detalla las acciones a continuación:

#### **5.2.1. CONCESIÓN AGUA**

La SENAGUA realizo algunas inspecciones de la represa durante el año 2011.

Posteriormente la SENAGUA llamo nuevamente a una audiencia de conciliación a realizarse el 28 de diciembre del 2011, la misma que se suspendió por el viernes 13 de enero del 2012 ya que los señores de la Junta Parroquial del Bolívar solicitaron que Decamerón y Bayestate puedan proveer con la inversión de la conducción y potabilización del agua hasta los recintos de Mompiche y Portete, así como también con los estudios de conducción y potabilización del agua del renombrado embalse en beneficios de la cabecera Parroquial de Bolívar, obras estas que podrían ser consideradas del porcentaje referido en el numeral 7.6 de las



recomendaciones que el señor Ing. Ángel Gualsaquí Morales realiza en su informe pericial del 21 de diciembre del año 2011 y que se encuentra adjunto al proceso, este porcentaje es del 16,04% que el mencionado informe señala: "Como además, deberá proceder a cancelar el valor proporcional del 16,04% de las inversiones y la infraestructura construida, por la Compañía Inmobiliaria Bayestate Cía. Ltda.

En la audiencia de conciliación del 13 de enero del 2012 en la SENAGUA en la que estuvieron presentes el Alcalde de Muisne, el Presidente de la Junta Parroquial de Bolívar, y el Abogado de Decamerón Ecuador, en la cual se suscribió el Acta en la que se acordó lo siguiente: ...las partes en consenso acuerdan lo siguiente: Que las Cías. DECAMERON Y BAYESTATE CIA. LTDA, han decidido con el afán de construir con las poblaciones aledañas a su área de influencia, que aquel 16.04% al que se refiere en el numeral 7.6 del informe expedido por el Ing. Ángel Gualsaquí Morales, de fecha 21 de dic/2011 será destinado para la construcción en el 60% para la construcción del acueducto desde la represa de agua construida por la Cía. Bayestate hasta la población de Mompiche y el 40% restante para la construcción del acueducto desde la represa de agua construida por la Cía. Bayestate hasta la población de Portete.- Así mismo, dentro del referido porcentaje del 16.04%, DECAMERON e INMOBILIARIA BAYESTATE aceptan y se comprometen a realizar el estudio de factibilidad para la conducción del agua hasta la Población de Bolívar en los mismos porcentajes referidos en relación a cada población.- 2.- El Municipio de Muisne a través de de la Alcaldía se compromete a realizar el Estudio para la factibilidad de Transportar y Potabilizar el agua a la Comunidad de Portete.- 3.- Como por disposición legal de manera previa a ejecutar las obras físicas, de conducción y construcción, se iniciarán una vez obtenidos los correspondientes permisos ambientales y demás legales para que subsista el embalse que se encuentra en terrenos de la Cía. INMOBILIARIA BAYESTATE, así como también los permisos ambientales y legales para el desarrollo del Proyecto Sostenible Mompiche que construye la antes referida Compañía para lo cual las partes, incluyendo la SENAGUA, trabajaremos para obtener todos los permisos antes indicados.- 4.- las partes nos encontramos conformes con los caudales asignados en el informe realizado por el Ing. Ángel Gualsaquí de fecha 21 de dic/2011, con la salvedad de lo que se refiere al caudal asignado a la Cía HOTELES DECAMERON ECUADOR, por lo que solicitamos al momento de resolver, conforme la ley se tome en cuenta el caudal de 4,62 l/s, según la impugnación que consta en la presente acta.- Dejando establecido que dicho caudal no deberá afectar los caudales recomendados en el informe antes nombrado.- 5.- Se deja constancia que ni DECAMERON ni la INMOBILIARIA BAYESTATE, asumirán los costos de mantenimiento, operación y seguridad, para la provisión de agua a las comunidades de Mompiche y Portete, una vez que sean otorgadas las concesiones por parte de la Demarcación Hidrográfica de Esmeraldas.- Por las consideraciones expuestas solicitamos que aprobándose el presente acuerdo conciliatorio, usted señor líder se servirá concedernos el recurso hídrico solicitado.- Por su parte esta autoridad, en vista de existir acuerdos firmados y ratificados, pasen los autos para resolver. Acuerdos que fue de conocimiento de los socios, aprobando la misma en su totalidad.

RESOLUCIÓN  
SUPERINTENDENCIA  
DE COMPANIAS  
28 AGO. 2012  
OPERADOR 08  
QUITO

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

### **5.2.2. MULTAS SENAGUA USD 1.000,00 / Denuncia DECAMERON**

Con fecha 25 de noviembre del 2011 recibimos la notificación, en la que señala que dentro de la denuncia 742-11-Dn se dicta la providencia en la cual en el numeral 2 de la misma, la SENAGUA niega lo solicitado por el Arq. Vinicio Montalvo. Con esta resolución BAYESTATE debe cancelar la multa de los USD 1.000,00 impuesta por la SENAGUA.

Sigue pendiente el pago de la multa de los USD 1.000,00, estamos a la espera de que el Dr. Luis Luna, nos señale cuando es el mejor momento para cancelar la misma.

### **5.2.3. MULTAS SENAGUA USD 30.000,00**

Se nos entregó la notificación en la cual la SENAGUA niega el pedido de la aclaratoria en la que se solicita se anule la multa de los USD 30.000,00 impuesta por la SENAGUA, sancionado por la misma causa de la multa de los USD 1.000,00. Al recibir la negativa, se mantiene la notificación de que BAYESTATE debe pagar la multa de USD 30.000,00.

En vista de la ilegalidad de la resolución, el Dr. Luis Luna recomienda que se presente una demanda ante lo Contencioso Administrativo, acción que se encuentra en proceso, se presentó la demanda ante lo Contencioso Administrativo, la misma que fue calificada, se está actualmente en el proceso de notificaciones a los implicados.

### **5.3. PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN TERRENOS - DOCTOR JOSÉ MANCERO.**

Se recibieron las providencia de adjudicación de los lotes J y L, los cuales se encuentra inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Muisne, los mismo que salieron a nombre del Ing. Edgar Salas y señora, se iniciará con el trámite para transferir de estos lotes a favor de Bayestate, la escrituras están listas para la firma.

Sobre los 5 lotes que faltan por recibir la providencia de adjudicación ~~que son de los lotes: k1, K2, R, S y Q;~~ lo siguiente:

- El lote K2 de 94,34hect ya se encuentra el informe en Quito, pero se devolvió a Esmeraldas para corregir un error de linderos.



- Sobre los lotes S de 20,35hect. y Q de 29,27 hectáreas se encuentra en enviar la información a Quito, desde Esmeraldas, y se encuentra en revisión.
- Sobre el lote k1 de 5,20 hectáreas, informa que se debe hacer una inspección del terreno ya que según los señores del Ministerio las coordenadas de dicho lote se encuentra sobrepuestas con otro lote
- Sobre el lote R de 130,20 hectáreas, como el mismo sobrepasa las 100 hectáreas se debe hacer un plan de manejo y explotación del terreno, así como un certificado del Ministerio del Medio Ambiente de que el terreno no se encuentra en un área protegida, se contrató para que realicen este estudio, el cual ya está el proceso.

Se realizó el pago al Ministerio de Agricultura de las tasas por hectárea de los lotes K1 de 5,20 hectáreas y lote R de 130 hectáreas.

#### 5.4. RESCILIACIÓN PROMESA DE COMPRA VENTA DE UN TERRENO.

Se mantuvo reuniones con el Dr. Gonzalo León, el que reclamo la devolución de los valores entregados a BAYESTATE por la compra del terreno 9-A, el exige que se le reconozca los intereses correspondientes.

El miércoles 30 de noviembre del 2011 se realizó la devolución a los señores Gonzalo León y Katz de los USD 48.338,00 de capital y de USD 8.979,48 de intereses calculado al 8,17%, dando un total de USD 57.317,48; antes del pago se suscribió la resciliación de la promesa de compra – venta del lote 9A.

#### 5.5 INVASIONES.

Se presentaron problemas de invasiones en los lotes de Bayestate, hay tres lugares donde ha habido problemas, básicamente los problemas de invasiones se encuentran en los lotes K2 y L.

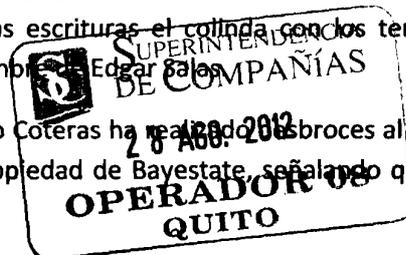
Lote K2:

En el lote K2, al Oeste, el señor Enrique Quiñonez, quien es el yerno de la Sra. Lorenza Cedeño, vecina de la propiedad, se metió en la propiedad de Bayestate aproximadamente en 4 hectáreas, ha construido una cabaña de caña y sembrado plátano. El lote K2 se encuentra a nombre del Ing. Oswaldo Bueno.

Lote L:

En el lote L, la invasión es cerca del lindero Este el señor Hilario Patiño ha realizado desbroces desde su lindero hacia vía interna, que según las escrituras el colinda con los terrenos de Bayestate al SUR-ESTE. El lote L se encuentra a nombre de Edgar Salas.

Adicionalmente en el mismo lote, el señor Wilfrido Coteras ha realizado desbroces al frente de su terreno, cruzando el estero, ingresando en propiedad de Bayestate, señalando que le han



dado permiso para sembrar maíz, ha esta persona se les ha dicho que no tienen ningún tipo de permiso, lo positivo es que no ha hecho mención de que dicho terreno sea de su propiedad, como si lo han hecho las otras personas que han intentado invadir.

Para solventar este problema me he contactado con el Dr. Félix Rosales, abogado de Esmeraldas, para que nos apoyen con estas denuncias, quien ha recomendado que realicemos una demarcación de linderos, por este trámite de los tres sitios con problemas. Por sus servicios profesionales cobrará el valor de USD 2.200,00 + impuestos, y más los costos de inspección correspondientes. Como los terrenos no se encuentran a nombre de Bayestate, las denuncias deben ser suscritas por Oswaldo Bueno y Edgar Salas, para lo cual se enviaron los poderes emitidos por el Ing. Edgar Salas y el Ing. Oswaldo Bueno al doctor Félix Rosales para poder presentar la demanda, y el plano con la implantación.

Para estar seguro de los lugares y ver en que terrenos se encuentran las invasiones, se realizó un levantamiento topográfico con el Sr. Jorge Tinoco, quien realizo la implantación en el archivo del terreno para confirmar cuales son los lotes afectados.

Según las últimas inspecciones, no ha habido nuevos trabajos en los lugares invadidos después de hacer reclamado a los invasores a excepción de la invasión que se cree es en el lote K2 de parte del señor Enrique Quiñonez, ya que sigue con sus cultivos de plátano en el terreno invadido.

Se debe señalar que revisando la información de los terrenos de Bayestate, no hay en ningún plano topográfico en la cual se encuentre identificada la propiedad del señor Wilfrido Coteras que se encuentra dentro del lote K2, pero de la información del Sr. Luis Aucay, empleado de Bayestate y quien ha estado presente desde que se adquirieron los terrenos y en los levantamientos topográficos realizados a los terrenos, señala que está familia siempre han estado viviendo ahí, y que nunca se compro dicho terreno por tener problemas de herederos. Ver anexo de implantación de invasiones.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,

  
Ing. Com. Mauricio Alarcón

