

**INFORME DE GERENCIA DE BAYESTATE CIA. LTDA.  
AÑO 2013**

Señores socios:

Hersa Cia. Ltda. – Ing. Hernán Salgado

Bueno & Castro – Ing. Oswaldo Bueno y Ing. Ramón Castro

Ing. Edgar Salas

Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2013 de Bayestate Cia. Ltda.

La información aquí presentada ha sido entregada periódicamente a los socios en las reuniones de junta, así como los informes periódicos 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 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.

En los meses de agosto y septiembre del 2013 se realizaron los pago al SRI del anticipo del impuesto a la renta por el valor de USD 5.271,29 y USD 5.218,55 respectivamente, sumando un total de USD 10.489,84.

En el mes de septiembre del 2013 se realizó el cambio de contador, salió el Sr. Diego Antonio Vega Paredes, en su remplazo se le contrato por servicios profesionales al Ing. Jaime Guillermo Guada Garrido por USD 350,00 mensuales, continua como auxiliar contable el Sr. Dario Nicolalde.

El informe de auditoria del año 2012 fue aprobado por los socios en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CIA LTDA." celebrada el 13 de mayo del 2013, así como el informe de Gerencia y los balances al 31 de diciembre del 2012.

Se presento en febrero del 2013 al SRI 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 31 de julio del 2013 fue ingresado a la Superintendencia de Compañías, la información que se detalla a continuación:

1.- Balance / Estado de Situación Financiera, 2.- Auditoría Externa, 3.- Nómina de Socios / Accionistas, 4.- Informe de Gerente, 5.- Nómina de Administradores, 6.- RUC, 7.- Estado de Resultado Integral, 8.- Estado de Cambios en el Patrimonio, 9.- Estado de Flujos de Efectivo, 10.- Conciliación del Estado de Situación, Financiera, 11.- Conciliación del Estado de Resultado, Integral, 12.- Conciliación del Estado

HERSA Cia. Ltda.  
RUC:1790890678001

**CANCELADO**

 **Bueno & Castro**  
INGENIEROS

Minio del Consejo (Rubrica)  
21/03/14

de Cambios en, el Patrimonio, 13.- Conciliación del Estado de Flujos de, Efectivo, 14.- Notas a los Estados Financieros, 15.- Acta de la Junta General,

Con toda la información presentada, Bayestate se encuentra al día con todo la documentación ante la Superintendencia de Compañía. La determinación Tributaria, de acuerdo a la información financiera ingresada, el valor a pagar por concepto de contribución societaria a la Superintendencia de Compañías en este periodo contable es de USD 1.873,28, valor que se requiere que aporten los socios para poder hacer el pago. Adicionalmente se encuentra pendiente el valor de los años 2011 y 2012 que suman aproximadamente USD 2.500,00.

#### **1.2.- IMPLEMENTACIÓN A NIIFs.**

Se realizó la implementación a Niifs en la compañía si novedad, los cuales se encuentran auditados. Se cumplieron con las fases I, II y III del cronograma de implementación de las Niifs.

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

Se canceló los impuestos prediales al 2012 de todos los terrenos los cuales mantenemos providencias de adjudicación que son los lotes que pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad y catastrados en el Municipio de Muisne.

Se pago por impuestos prediales en total un valor de USD 2.988,33. Los lotes los cuales se encuentran al día con el pago de los impuestos prediales al 2012 son: A, D, G, H, I, M, N, O, P, T, E, F, J y L.

No se encuentran pagados los impuestos los terrenos de los que faltan las providencia de adjudicación (Lotes K2, K1, Q, R y S), no se han cancelado por que legalmente no se encuentran inscritos y catastrados a nombre de la compañía y el pago se lo realizará en cuanto se tenga las providencia de adjudicación que están en trámite.

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

Existe el impuesto a las tierras rurales la cual fue creada según Ley Reformatoria 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 desde el del año 2010, valor que no se ha pagado y aplica el pago de intereses y multas.

El valor por hectárea o fracción que sobrepase las 25 hectáreas para el año 2010 es de USD 8,91; para el año 2011 es USD 9,21; para el año 2012 es de USD 9,72, y para el año 2013 será de USD 10,18.

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 varia trimestralmente.

De las gestiones realizadas para poder hacer el pago hay el inconveniente para hacer la declaración, ya que en los documentos recibidos de los terrenos de parte del Municipio de Muisne no tiene número catastral, dato necesario para poder hacer la declaración. Se han realizado varias visitas al SRI para que aclaren la forma de ingresar sin tener el número catastral de los lotes de terrenos, pero todas las respuestas han sido insatisfactorias. Se pudo obtener certificados de parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Muisne, del Departamento de Avalúos y Catastros en la cual señalan que los predios no tienen número ni clave catastral por cuanto el Municipio no ha realizado el catastro rural.

Se está a la espera de los aportes de parte de los socios para poder realizar el pago.

#### **1.5.- BOMBEO DE AGUA A DECAMERON.**

Se sigue con el bombeo normal a los señores de DECAMERON. Los primeros días de agosto se colocó un nuevo medidor, y nuevamente el 4 de febrero del 2014, por el daño del anterior. Se han hecho los

mantenimientos periódicos del generador. Se tiene en Mompiche un juego de filtros para hacer el mantenimiento requerido según el número de horas trabajado.

### 1.6.- COLOCACIÓN ANTENA CLARO EN LOS TERRENOS DE BAYESTATE.

Se suscribió con fecha 1 de agosto 2012, legalizado con fecha 14 de septiembre del 2012 el contrato de arriendo de 400 m<sup>2</sup> (20x20) dentro del lote de terreno I, el cual se instalará equipos que servirán para proporcionar servicio de telefonía celular al sector, los términos del contrato suscrito son los siguientes: USD 600,00 dólares más IVA pagaderos mensualmente durante 11 años con un incremento anual según la inflación dictada por el INEC además de una garantía de USD 1.200,00 dólares que se pagaran en conjunto con el primer arriendo.

Se aclara a los señores de CONECEL que para que inicien cualquier trabajo, deben tener la aprobación del Ministerio del Ambiente o permiso ambiental para la instalación de la antena.

Se ha recibido normalmente los pagos de arriendo hasta la presente fecha. Desde el mes de agosto del 2013 se incrementa el valor de la inflación a la factura a Claro el cual incremento en USD 16,08, se está facturando desde agosto el valor de USD 616,08 + IVA.

## 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 presento en el mes de abril del 2013 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2012 en cero por haber tenido perdida en el año 2012.

Actualmente en la compañía están trabajando 5 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>			
1	AUCAY RIERA LUIS ABDON	MAESTRO MAYOR	0700924368
2	ALCIVAR FALCONES JACKSON JAVIER	AYUDANTE SISTEMA DE AGUA	0804124204
3	ALCIVAR FALCONES JOSÉ TARQUINO	PEÓN	0803549724

En el año 2013 no ha habido nuevas contrataciones de personal, y no ha habido renuncias. Se encuentra la compañía al día con todos sus empleados, y toda la documentación presentada al Ministerio de Relaciones Laborales.

### 2.2. VENTA DE MADERA - BALSA

Se gestionó la venta de la balsa que existe en los terrenos posteriores en USD 1,00 por árbol. Las personas se encargarían de obtener el permiso, colocar un aserradero en la propiedad, el contacto que buscó el comprador cobraría el 10% de comisión del valor recibido por la venta de la balsa, esta persona es el señor Gustavo Holguín, quien ya firmo un acuerdo con el comprador quien se encuentra en trámite del permiso ambiental para poder realizar el corte, se ha demorado el permiso por las inspecciones al lugar por parte del Ministerio para cuantificar la cantidad de balsa que se extraerá. Se presentó demoras debido a que a fines del mes de septiembre del 2013 el Presidente de la República

firma un decreto en la que se prohíbe la explotación de madera en la provincia de Esmeraldas, según las averiguaciones realizadas, esto no afectaría el sector de Muisne y a nuestros terrenos ya que no son bosques primarios. Se realizó los primeros días de enero la inspección el Ministerio del Ambiente. Con fecha 7 de marzo del 2014 se recibió la licencia de aprovechamiento forestal, y el programa de aprovechamiento forestal para explotar balsa, boya. Se espera poder explotar la balsa en cuanto termine la época invernal. Han entregado un valor de USD 2.000,0 como anticipo y buena fe del acuerdo en diciembre del 2013.

### **2.3. CONTRATOS DE COMODATO PRECARIO**

Se recuerda que para solventar y evitar cualquier inconveniente con el personal que trabaja para Edgar Salas y están viviendo en las casa de madera que hay dentro de los terrenos de propiedad de Bayestate, se procedió a elaborar contratos de Comodato Precario, esto con el fin evitar cualquier problema en el futuro, ya que Bayestate solo está prestando el terreno donde están estas vivienda de caña guadua para que vivan estas personas y no son empleados de Bayestate, así también para tener el soporte legal en caso que algún día los residentes actuales quieran adjudicarse la vivienda por el tiempo habitada por ellos.

Los contratos suscritos son con el Sr. José Narciso Alcívar Guerrero por la casa en el lote R, y con el Sr. Freddy Fernando Quiñón Veliz por la casa en el lote G.

### **2.5. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.**

Como apoyo a las comunidades de la zona se realizaron en el año 2013 dos donaciones.

El 02 de mayo del 2013, se mantuvo reuniones con las Junta Pro-Mejora de Mompiche, representada por la señora Esmeralda Lara, Presidenta de la Junta para tratar, con los señores del Hotel Royal Decámeron Mompiche, el Dr. Enrique Ponce y el Sr. Otto Patiño, Presidente del Gobierno Parroquial de Bolívar, para tratar el tema de los avances o acuerdo para la de los trabajos para el agua ducto desde los terrenos de Bayestate hasta el Pueblo de Mompiche, según lo acordado en el acuerdo de concesión de agua en la que se detalla el apoyo a las comunidades de Mompiche, Portete y Bolívar para que estos puedan tener agua de la represa construida por Bayestate.

El 01 de noviembre del 2013, se mantuvo nuevamente con la Junta Pro-Mejora de Mompiche, representada por la señora Esmeralda Lara, Presidenta de la Junta, en la que se trato: a) hablar con los socios acerca de ampliar el paso peatonal hacia la arena negra por que va a ser pavimentado, en la que Bayestate aclara que no son terreno de Bayestate, que verá de quien es para ver si les comenta al respecto para el apoyo a la comunidad. b) Donar plantas del vivero a la población de Mompiche para su parque. Bayestate señala que tiene un vivero en el proyecto y que les dona a Junta la cantidad de 20 a 25 plantas, y que vayan cuando quieren a escoger, y c) sobre la construcción del Agua – Ducto, en las que se les aclaró a los representantes de la junta Pro-mejora que deben proceder con la demanda de servidumbre de paso en los terrenos que van desde el dique hasta el terreno donde se vaya a construir los tanques de agua, que no es posible iniciar ningún tipo de trabajos hasta que eso no se encuentre regularizado. Que los estudios de la conducción que señala la Junta que los tienen, sean entregados formalmente a Decámeron, para con esto Decámeron puedan hacer el presupuesto correspondiente y entregar a los profesionales que vayan a construir para lo revisen. Se les recuerda que Bayestate no entregará ningún recurso, que ya es una obligación de Decámeron por el acuerdo llegado en la concesión de agua.

El 07 de diciembre del 2013 se realizó la donación a la Junta Pro-mejora Ancestral de Mompiche, por medio de la señora Esmeralda Lara, Presidenta de la Junta, de 45 palmeras para que esta sean sembradas en el parque y calles de Mompiche.

Por navidad se entregaron juguetes a los estudiantes (niños) a las escuelas de Mompiche, Portete, y León Bolívar.

## 2.6. SOLICITUD DE INGRESO PARA REALIZAR EXPLORACIONES EN LOS TERRENOS DE BAYESTATE.

En junta extraordinaria de socios celebrada el 24 de junio del 2013 en la ciudad de Quito, se informó a los socios de la compañía, sobre el requerimiento de la empresa Gran Nacional Minera Mariscal Sucre, para realizar exploración en los terrenos frontales de Mompiche, los socios aprobaron el ingreso a realizar las perforaciones de parte de la empresa Gran Nacional Minera Mariscal Sucre, en total van a realizar 24 perforaciones en un plano actualizado que presentaron a la compañía. La empresa ingresó a realizar las perforaciones el sábado 1 de marzo del 2014, según el cronograma terminarán en 22 días. Se adjunta el plano de los lugares donde se realizarán las perforaciones.

## 2.7. VENTA DE TERRENO A LOS SOCIOS

En la junta Extraordinaria Universal de Socios celebrada el 16 de diciembre del 2013 los socios de forma unánime resolvieron adquirir un lote de terreno en el proyecto para cruzar con las cuentas por pagar que tiene la compañía por los préstamos de los accionistas para el funcionamiento de la misma, por lo que resolvieron: "Los socios de forma unánime resuelven hacer la compra del terreno, y el valor del costo del mismo cruzar con las cuentas por pagar que tiene en la compañía BAYESTATE con los accionistas...

El terreno escogido entre los 3 socios es el lote No. 118 señalado con dicho número en los planos actuales presentados al Municipio. El precio de venta del lote es a USD 60 dólares de los estados unidos de Norte América por metro cuadrado, y el metraje que adquieren es de 2.085 mts<sup>2</sup> dando un total de USD 125.100,00. El terreno se distribuyo en el porcentaje de participaciones.

SOCIOS	MONTO	PORCENTAJE PARTICIPACIONES
BUENO Y CASTRO	41.683,32	33,32
Ing. Edgar Salas L.	45.886,68	36,68
Por HERSA: Sr. Hernán Salgado J.	37.530,00	30,00
<b>TOTAL</b>	<b>125.100,00</b>	<b>100,00</b>

## 3.- ACTIVOS FIJOS

En el año 2013 se adquirió los repuestos para poder arreglar el tractor Caterpillar D6D que se dañó en marzo del 2012, esto se lo realizó con los recursos aportados por Hernán Salgado de HERSA, el costo de los repuestos y arreglo de partes ascendió aproximadamente a USD 30.000,00, el tractor se encuentra operando desde el mes de agosto del 2013. Se han tenido que adquirir repuestos adicionales la mayoría en mangueras, así como también el templador de la oruga.

Sobre la excavadora Doosan se ha tenido que reparar (soldar) la pala por dos ocasiones, y se le ha dado e mantenimiento correspondientes.

Desde marzo a julio del 2013 ingreso a operar en el proyecto un tractor D6R y un rodillo puesto por el Ing. Edgar Salas; y desde marzo a junio ingreso a operar una volqueta, y solo por el mes de junio operar una volqueta adicional de parte de Bueno & Castro, y de parte de Bayestate se operó con la excavadora Doosan, desde agosto hasta el fin de año solo se trabajó con las máquinas de la compañía en el proyecto, con el tractor D6D y la excavadora Doosan.

También se encuentra realizados los mantenimientos, matriculado y asegurado a la camioneta LUV D-Max 4x4 de la compañía.

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

<b>EQUIPOS DE COMPUTACION</b>
<b>DETALLE</b>
HP PLOTTER DESIGNJET 1000 ROLL PRINTER
COMPUTADOR CORE DUO
IMPRESORA EPSON
IMPRESORA HP
PROYECTOR EPSON
LAPTOPO TOSHIBA
DISCODURO
IMPRESORA EPSON TINTA CONTINUA

<b>VEHICULOS</b>
<b>DETALLE</b>
CAMIONETA CHEVROLET LUV 3,5 DC

<b>MAQUINARIA Y EQUIPO</b>
<b>DETALLE</b>
EXCADORA DOOSAN
TRACTOR CATERPILLAR
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**

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. 2010-1218, se describe a continuación las actividades realizadas:

La demanda fue presentada con fecha 1 de septiembre de 2010, por una cuantía de SETECIENTOS CINCUENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA (750.000,00), toda vez que la letra de cambio aceptada por el Señor Byron René Naranjo Cabezas, Gerente General y Representante Legal de la CONSTRUCTORA NARANJO ORDOÑEZ CIA. LTDA., el 2 de octubre de 2009 y que venció el 31 de agosto de 2010, contiene una obligación pura y simple por un valor de SEISCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS (600.000,00).

La demanda se fundamentó en los artículos 413, 415, 419, 421 del código de Procedimiento Civil y en los artículos 410 y siguientes, especialmente el artículo 456 del Código de Comercio.

El 20 de septiembre de 2012, el Juez Vigésimo Primero de lo Civil de Pichincha, califica la demanda señalando que la misma es clara, precisa y reúne los requisitos de ley, por lo que la acepta a trámite ejecutivo.

La Compañía Inmobiliaria Naranjo Ordoñez es citada en debida forma, por lo que contesta a la demanda planteada el 19 de noviembre de 2010, aduciendo negativa pura y simple de los fundamentos de hecho y de derecho; alega falta de legítimo contradictor; improcedencia de la acción planteada y nulidad de todo lo actuado; falta de título ejecutivo considerando que la letra de cambio presentada no cumple las formalidades exigidas en el artículo 410 del Código de Comercio.

El 7 de abril de 2011, se corre traslado con la contestación de la demanda.

El 8 de abril de 2011, mediante escrito, Inmobiliaria Bayestate, solicita se señale día y hora para la Junta de Conciliación.

El 6 de julio de 2011, el Juez Vigésimo Primero dispone se lleve a cabo la audiencia de conciliación el día 12 de julio de 2012, misma que se llevó a cabo en presencia del Dr. René Bedón Garzón y del Dr. Rafael Cocios Nuñez sin llegar a un acuerdo.

El día 15 de julio de 2011, se presenta escrito solicitando la apertura de la causa a prueba.

El día 15 de septiembre de 2011, se presenta escrito insistiendo en la apertura de la causa a prueba.

El día 16 de noviembre de 2011, el Juez Vigésimo Primero dispone la apertura de la causa a prueba por un término legal de 6 días y legitima la intervención del Ab. Rafael Cocios en la Junta de Conciliación.

El 22 de noviembre de 2011, se presenta el respectivo escrito de prueba dentro del término legal.

Mediante providencia de 23 de noviembre de 2011 el Juez Vigésimo Primero determina que dentro del término de prueba que en ese momento se hallaba decurriendo, previa notificación contraria, se practiquen las diligencias solicitadas.

El 24 de noviembre de 2011, avoca conocimiento el Juez Temporal en virtud de la acción de personal número 3440-DP-DPP, de 21 de noviembre de 2011, ampliando así la providencia de 23 de noviembre de 2011.

El 24 de febrero de 2011, se presenta escrito solicitando la apertura de término para alegatos.

El 20 de marzo de 2012, el Juez Vigésimo Primero dispone conceder un término de 4 días para que se presente alegatos en derecho. Se presentaron los alegatos correspondientes por las dos partes.

El 22 de junio de 2012, el Juez Vigésimo Primero corre traslado con los alegatos y señala que dado el estado de la causa, pasen los autos para resolver.

El 22 de noviembre de 2012, El Juez Vigésimo Primero y en cumplimiento de lo dispuesto en providencia de 22 de junio de 2012, señala que pasen los autos para resolver.

El Juicio No. 2010-1218, el viernes 10 de mayo del 2013 se recibió la sentencia a favor de Bayestate sobre demanda planteada en contra de Naranjo & Ordoñez en el año 2010, en la cual el juez señala que N&O pague a Bayestate el valor de la letra de cambio de USD 600.000,00, más el 5% de intereses anual desde su vencimiento hasta la fecha de pago y la comisión del un sexto por ciento del capital.

La parte contraria ha presentado un escrito solicitando la ampliación de la sentencia el día 13 de mayo. Desde dicha fecha han cambiando de jueces y se espera que el juez resuelva dicha petición, y provea la providencia de aclaración. En los dos últimos meses no ha habido avances.

Reuniones con los señores de Naranjo & Ordoñez, esta se dio por última vez a finales del año 2012 y se trataron dos temas:

1ro. Proponer una forma de pago del valor que adeudan a Bayestate, para lo cual se transcribe lo señalado por el Ing. Marcelo Ordoñez de N&O en un correo electrónico: "... De acuerdo a la conversación que tuvimos la semana pasada contigo, Hernan Salgado y Gonzalo Ramón, te hago llegar la siguiente propuesta: Te entregaríamos cinco casas de ciento veinte metros cuadrados cada una, estas casas se las entregaría en etapas, que dependerían del acuerdo de avance de trabajos de las obras de urbanización que tu propongas, pues como tú conoces la fuente de financiamiento para la construcción de las mismas es el dinero que nos adeuda Gonzalo Ramón." De las conversaciones verbales mantenidas con N&O señalaron que las casas tienen un valor de USD 96.000,00 C/U, de 112 metros cuadrados, el sector en el que están ubicadas las casas cuenta con todos los servicios básicos, denominado Proyecto Kaimanta.

2do. El envío del contrato de liquidación del Fideicomiso Mompiche, los señores de N&O solicitan la firma del mismo por mutuo acuerdo.

Los socios han decidido no aceptar las casas como parte de pago, y esperar que termine el juicio para liquidar el contrato de Fideicomiso.

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

Con fecha 3 de enero del 2013, mediante resolución No. 006, el Ministerio del Ambiente en su calidad de Autoridad Ambiental Nacional, confiere la licencia Ambiental a la compañía Inmobiliaria Bayestate Cía. Ltda., para la construcción y operación del proyecto de Turismo Sostenible Mompiche a ubicarse en el Cantón Muisne, Provincia de Esmeraldas, para que su sujeción al Estudio de Impacto Ambiental y Plan de Manejo Ambiental aprobado, proceda a la ejecución del proyecto.

Con fecha 13 de agosto del 2013 se presentó en la Dirección Provincial de Esmeraldas del Ministerio del Ambiente el primer informe de cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental de la licencia ambiental con resolución No. 006.

Con fecha 23 de diciembre del 2013 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 ascendió al valor de cincuenta y tres mil quinientos dólares de los Estados Unidos de Norte América (\$53.500,00).

Con fecha 21 de enero del 2014 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, de la licencia ambiental con resolución No. 006 notificado el 4 de enero del 2013 del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche.

Sobre el permiso ambiental, el 27 de septiembre del 2013 se recibió de la Contraloría General del Estado el oficio Circular 033-DAPyF-CPA-2013 de fecha 26 de septiembre del 2013, solicitando información del permiso concedido por parte del Ministerio del Ambiente, oficio que fue contestado y entregado el 30 de septiembre del 2013 mediante oficio No. 0038-BAYES/20113.

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

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

##### **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 |

Se realizó la consulta en SENAGUA el valor que se adeuda hasta la presente fecha es de USD 2.035,68 correspondiente a los años 2012, 2013 y 2014. Una vez que se cancele puede haber un valor adicional

por los intereses de mora de los años 2012, y 2013. Se solicita recursos para poder hacer el pago por la concesión de agua.

#### **MULTAS SENAGUA USD 1.000,00**

Sigue pendiente el pago de la multa de los USD 1.000,00 impuesto por la SENAGUA, estamos a la espera de que el Dr. Luis Luna, nos señale cuando se debe pagar la misma.

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

Se presentó la demanda ante lo Contencioso Administrativo, el cual fue calificada, actualmente se esta en el proceso de notificaciones a los implicados, esperando que se termine el tema de la concesión de agua.

#### **4.4. PROVIDENCIA DE ADJUDICACIÓN CON EL DOCTOR JOSÉ MANCERO.**

Sobre los 5 lotes que faltan por recibir la providencia de adjudicación que son de los lotes: K1, K2, R, S y Q gestión que está realizando el Dr. José Mancero. Se informa que el 01 de agosto del 2012 los funcionarios de la Secretaria de Tierras, viajaron a Mompiche, quienes realizaron una inspección de los lotes Q, R y K2 para realizar una verificación de los linderos y coordenadas de los planos presentados, del resultado de dicha inspección, los señores de la Secretaria de Tierras señalaron que las coordenadas presentadas no concuerdan con las tomadas en el sitio, y solicitan que se realice un nuevo levantamiento topográfico.

Se contrato al Ing. Bayron Estupiñan Coox para que realice el levantamiento topográfico de los lotes Q, R y K2 los cuales fueron presentados a la Secretaria de Tierras. Los señores de la secretaria señalan actualmente que se está transponiendo las coordenadas con otros terrenos de los vecinos y que se debe aclarar para poder continuar con los trámites, para lo cual se han mantenido reuniones al respecto.

Sobre los lotes K1 y S, existe un problema ya que señalan que es posible que los mismos se encuentren en un bosque protector, y requieren de un informe favorable del Ministerio del Ambiente, gestión que ya se está iniciando.

Se contrato a un especialista para que elabore un plan de manejo ambiental para el lote k2 por un costo de USD 1.200,00 + IVA, nuevo requerimiento que está solicitando las autoridades para adjudicar los terrenos, el mismo fue presentado la primera semana del mes de agosto del 2013.

En septiembre de presento un problema, la señora María Sara Chasín Ferrín ha presentado un escrito con una negativa a la adjudicación de 3 expedientes de los lotes K2, Q y R, señalando que ellas en posesoria 45,80 hectáreas que se encuentran o se cruzan entre los 3 lotes, se adjunta copia de la denuncia, se puede demostrar en la misma que la señora en su escrito señala que vive en la ciudad de Puerto Bolívar, Cantón Machala, de la Provincia del El Oro, afirmando que no tiene posesión del mismo. Con este argumento se les solicitó por parte del Dr. José Mancero a los señores de la secretaria de tierras que no pueden dar trámite al reclamo o denuncia, le solicitarán copias de las escrituras a la señora para posteriormente le negarán el reclamo de la señora y seguirán con los trámites de adjudicación, todo esto haciendo gestiones en Esmeraldas, también se presionando por la demora en la otorgación de la adjudicación de los lotes. Adicionalmente una de las personas que trabaja en la Secretaria de Tierras ha puesto trabas, esta persona trabajaba en la SENAGUA cuando se dio el problema con los señores de DECAMERON y en la época de la concesión de agua, y parase que por un impase con la Gerencia anterior estaba deteniendo y obstaculizando el trámite, en este último mes hubo cambio del personal en la Secretaria de Tierras en Esmeraldas. Se gestionó para buscar los expedientes y hablar con el nuevo responsable que lleva los trámites.

#### **4.5. INVASIONES.**

Sobre los problemas de invasiones en el proyecto el siguiente resume:

**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 entre 3 a 4 hectáreas, ha construido una cabaña de caña y sembrado plátano señalando que esto recibió en herencia su señora. Se encuentra ya más de un año en el lugar y no ha querido salir habiéndosele solicitado por varias ocasiones. Los señores del Ministerio de Agricultura, Ganadería, y Acuacultura y Pesca realizaron una inspección y levantamiento topográfico para poder adjudicar el lote K2 que se encuentra en trámite de obtención de la providencia de adjudicación y no consideraron dichas coordenadas o área donde se encuentra la invasión, lo más posible es que la adjudicación no conste dicha área, pero si consta en la escritura de derechos posesorios. El lote K2 se encuentra a nombre del Ing. Oswaldo Bueno.

**Lote L:**

En el lote L, no hay una invasión pero a inicio del año 2012 cerca del lindero este, el señor Hilario Patiño ha realizado desbroces desde su lindero hacia arriba en propiedad de Bayestate, que según las escrituras el colinda con los terrenos de Bayestate al SUR-ESTE. El lote L se encuentra a nombre de Bayestate, adjudicado a Edgar Salas a finales de 2011 y transferido a Bayestate en septiembre del 2012. No han molestado en estos últimos meses.

**Lote J:**

La familia Intriago señala que son dueños de parte del lote J, ellos han destruido por varias veces la cerca colocada por Bayestate, este problema viene presentándose desde agosto del año 2012. Se pone la cerca, pasan algunas semanas y lo vuelve hacer, se complico el tema cuando se pusieron los letreros de propiedad privada en julio de este año, letrero que lo destruyeron. Cuando se realizo las consultas a los abogados para presentar el escrito al Ministerio del Interior, señalaron que no aplica ya que no hay una invasión como tal, es un problema de linderos. Hay un problema con el mismo ya que las escrituras en ningún momento consta como que el lindero es un río, siempre habla de que el lindero son personas entre estas la propiedad de Máximo Intriago y Xavier Larrea.

**Lote T:**

Se informa sobre las gestiones realizadas para contrarrestar las invasiones que se han presentado en la propiedad de la compañía en Mompiche. Sobre la invasión en el LOTE T, se presento con fecha 28 de agosto del 2013 al Doctor Rafael Lemos, Gobernador de Esmeraldas una denuncia sobre la invasión de la señora Elsa Bedoya Castillo en área de aproximadamente 2.250 mts<sup>2</sup> en el lote T, en la esquina NE que colinda con la carretera Muisne - Pedernales. Con esta petición el Gobernador ha enviado al Sr. Gustavo Vera, Presidente de la Federación Campesina de Esmeraldas, quien con el Teniente Político de la Parroquia Bolívar, el Sr. Nelson Loo realizaron la inspección del lugar el 28 y el 30 de agosto del 2013. Ellos señalan que la personas que están en el lugar son: El señor Dimas Bedoya de aproximadamente 70 años discapacitado, su hija Elsa Bedoya Castillo quien le cuida, con su hijo discapacitado y su esposo un jornalero llamado Adolfo Ponce. Con las gestiones realizadas los invasores salieron del lugar en el mes de noviembre del 2013, dejando destruido las puertas de la casa que había en el lugar cerca donde habían invadido.

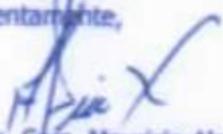
**Lote A:**

En el lote A, a un lado de la carretera que llega al embarcadero para cruzar a la Isla de Portete, antes de las elecciones la candidata a la Junta de Bolívar por las listas 5 construyo una pequeño paradero de caña, con esto el señor Marco Sosa que cuida el terreno de estacionamiento donde dejan los vehículos las personas que quieren cruzar a la Isla de Portete, realizo una construcción de caña más grande a un lado, en cuento nos dimos cuentas de las construcciones se le solicito que paren y que no construyan nada, que es propiedad privada de Bayestate, y se realizó la denuncia al teniente Político de Bolívar, solicitando que disponga a las autoridades competentes se proceda con el desalojo de estas personas de los predios. El miércoles 26 de febrero del 2014 realizaron la inspección el Teniente Político de Bolívar y el Señor Gustavo Vera, Presidente de la Federación Campesina de Esmeraldas, solicitando al Sr. Sosa que detenga cualquier tipo de construcción, después de discusiones no aceptaron señalando que el alcalde les ha prometido hacer un muro y una construcción y que seguirán con los trabajos. Con este inconveniente, inmediatamente se ha presentado la denuncia a la Licenciada Paola Cabezas,

Gobernadora de Esmeraldas, quienes inmediatamente el 28 de febrero citaron a los involucrados a la oficina del Teniente Político de Bolívar, para el día miércoles 5 de marzo del 2014 a las 10H00. Se realizó la diligencia, en la cual se suscribió un acta con los invasores y el Teniente Político para que desmonten las construcciones realizadas y desalojarán del lugar, la cual ya se realizó, he inmediatamente se instaló una cerca con alambre de púas.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,



Ing. Cpm. Mauricio Alarcón  
Gerente General

**INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.**