

**INFORME DE GERENCIA DE BAYESTATE CIA. LTDA.
AÑO 2014**

Señores socios:

Hersa Cia. Ltda. – Ing. Hernán Salgado

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

Ing. Edgar Salas

Presente.-

HERSA CIA. LTDA.
[Firma]
CONSERMIN S.A.
02-02-15
[Firma]

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2014 de Bayestate Cía. 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.

Se realizó el pago del anticipo al impuesto a la renta el 2 de septiembre del 2014 por USD 5.336,85 y, el 12 de septiembre del 2014 por USD 5.229,75, en total se pagó USD 10.566,60, valor cancelado con préstamos realizados por los socios.

Continúa como contador por servicios profesionales sigue el Ing. Jaime Guillermo Guada Garrido, y como auxiliar contable el señor Dario Nicolalde.

Se cumplió con la auditoria externa del año 2013, y en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CIA LTDA." celebrada el 11 de abril del 2014 se aprobó: los estados de pérdidas y ganancias de la empresa al 31 de diciembre de 2013; el balance y el informe de auditoría de la empresa correspondiente al ejercicio fiscal del año 2013; y el Informe anual del 2013 de Gerencia.

Se presentó en febrero del 2014 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 30 de abril del 2014 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.- Notas a los Estados Financiero, 11.- Acta de la Junta General,

[Firma]
Bueno & Castro
INGENIEROS ASOCIADOS CIA. LTDA.

Con toda la información presentada, Bayestate se encuentra al día con toda la documentación ante la Superintendencia de Compañías. La determinación Tributaria, de acuerdo a la información financiera ingresada, se pagó los valores por concepto de contribución societaria a la Superintendencia de Compañías, el pago se realizó el 19 de mayo del 2014 por el valor total de USD 6.352,07 correspondientes al año 2011 por USD 1.333,33; del año 2012 por USD 1.135,93; del año 2013 por USD 2.026,40; y del año 2014 por USD 1.856,41.

El 23 de mayo del 2014 se pagó de Patente Municipal y el 1,5 x 1000 de la compañía correspondientes al año 2013 por USD 5.919,21 y del año 2014 por USD 8.819,72, en total se pagó USD 14.738,93, valor cancelado con aportes realizados por los socios.

Con fecha 31 de julio del 2014 los Auditor Externo – Guerraudit Consultores Cía. Ltda. envió al Servicio de rentas Internas el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2013, con No. de trámite 117012014245526.

El 17 de octubre del 2014 se firmo el contrato de prestación de servicios con Guerraudit Consultores Cía. Ltda. para que realicen la auditoria de los estados financieros correspondientes por el año terminados al 31 de diciembre del 2014 por el valor de USD 1.870,00 + IVA, según lo aprobado por la Junta General Universal Extraordinaria de accionista del 16 de octubre del 2014.

1.2.- IMPUESTOS PREDIALES.

Se pagó por impuestos prediales del año 2014 en total el valor de USD 1.117,81 el 23 de mayo del 2014, se pago de todos los terrenos los cuales mantenemos escrituras de compra venta y providencias de adjudicación, los lotes que están inscritos en el Registro de la Propiedad y constan registrados en el Municipio de Muisne. Los lotes los 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.

1.3.- IMPUESTO A LA TIERRA.

En la legislación Ecuatoriana hay un 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.

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; para el año 2013 será de USD 10,18; y para el año 2014 será de USD 10,41.

Sobre las gestiones de consultas realizadas no ha habido claridad por parte del SRI, adicionalmente los documentos que se tienen de los terrenos de parte del Municipio de Muisne no tiene número catastral, dato que sería necesario en caso de tener que hacer la declaración. Se han realizado varias visitas al SRI para que aclaren sin tener el número catastral de los lotes de terrenos, pero todas las respuestas han sido insatisfactorias. Se obtuvo varios 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. Como Inmobiliaria Bayestate en las tierras se desarrollarán proyectos inmobiliarios hay que analizar si aplica el pago.

Información que se pone nuevamente en conocimiento de los socios.

1.4.- BOMBEO DE AGUA A DECAMERON.

Se mantiene normalmente el bombeo a los señores de DECAMERON. El 4 de febrero del 2014 se colocó un nuevo medidor 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. Desde el mes de enero del 2014 la facturación por el bombeo lo está realizando Bayestate, anteriormente lo hacia la compañía Controlbay.

1.5.- 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 m² (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 pagarán en conjunto con el primer arriendo.

En marzo del 2014 los señores de CONECEL decidieron dar por terminado el contrato de arriendo, por lo que se canceló en contrato, se firmo el acta de finiquito y se factura hasta el mes de marzo del 2014.

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 pago las utilidades a los trabajadores el 15 de abril del 2014, y se presento en el mes de abril del 2014 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2013 al Ministerio de Relaciones Laborales.

Actualmente en la compañía están trabajando 5 personas que se detalla a continuación:

Nº	NOMBRES	CARGO	# CEDULA DE IDENTIDAD
ADMINISTRATIVO			
1	MAURICIO XAVIER ALARCÓN CHIRIBOGA	GERENTE GENERAL	800677940
2	DARÍO EFRÉN NICOLALDE VALLADARES	AUXILIAR CONTABLE	1716941388
TRABAJADORES MOMPICHE			
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

El 3 de febrero del 2014 se contrato por 3 meses al señor Nixón Arison Vite Napa, quien trabajó hasta el 30 de abril del 2014 cancelándole sus haberes a través del Ministerio del Trabajo como señala la normal legal. No ha habido más contrataciones de personal, y no ha habido renunciadas. 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 firmó un acuerdo con el comprador. Con fecha 7 de marzo del 2014 se recibió la licencia de aprovechamiento forestal, y el programa de aprovechamiento forestal para explotar balsa, boya con código de licencia 32921T20684 para poder vender la balsa que hay en los terrenos posteriores de la propiedad de la compañía, entregando un volumen de aprovechamiento de 2532, de aproximadamente 8400 árboles. Han entregado un valor de USD 2.000,00 como anticipo y buena fe del acuerdo suscrito.

Se espera iniciar con los trabajos forestales, para lo cual instalarán en el sitio 4 aserraderos, todos los costos serán a cuenta del comprador de la balsa. El único trabajo que asumirá Bayestate es limpiar la vía posterior de ingreso para que puedan ingresar los camiones, la demora se debe al bajo precio de la balsa el último semestre del 2014, y al daño de tractor que se está esperando el aporte de los socios para poder adquirir el repuesto. Con el anticipo que hagan se comprará material de mejora de la vía interna para que los camiones puedan ingresar.

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 Quiñónez Veliz por la casa en el lote G.

2.4. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.

Como apoyo a las comunidades de la zona se realizaron en el año 2014 dos donaciones.

En el mes agosto del 2014se realizóuna nueva donación a la Junta Pro-mejora Ancestral de Mompiche, por medio de la nueva Presidenta de15 palmeras para mantenemos en el vivero de Bayestate en Mompiche.

En el mes de Septiembre-14 de entrego una donación por el valor de USD 350,00 a la poblaciónde Mompiche para festejo de sus fiestas según requerimiento de la Junta Pro-mejora de Mompiche, cheque a nombre de Mónica Intriago.

2.5. 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 parcialmente 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 mts2 dando un total de USD 125.100,00. El terreno se distribuyó en el porcentaje de participaciones.

SOCIOS	MONTO	PORCENTAJEPARTICIPACIONES
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
TOTAL	125.100,00	100,00

En el año 2014 en la junta Extraordinaria Universal de Socios celebrada el 19 de diciembre del 2014 los socios deciden comprar la diferencia del lote 118 por 6.765 mts², con los valores entregados a la compañía como préstamo por parte de los socios por el valor de la compra de USD 115.000,00 a USD 16,99926 c/mts², de esta forma compran la totalidad de lote 118 que es de 8.850 mts². El valor se cruzó con las cuentas por pagar de cada uno de los socios registrados en la contabilidad.

SOCIOS	MONTO	PORCENTAJE PARTICIPACIONES
BUENO Y CASTRO	38.318,00	33,32
Ing. Edgar Salas L.	42.182,00	36,68
Por HERSA: Sr. Hernán Salgado J.	34.500,00	30,00
TOTAL	115.000,00	100,00

3.- ACTIVOS FIJOS

Sobre la excavadora Doosan se encuentra dañada desde fines del mes de julio, se dañó el reductor (Swing Gear Assy Reductor) el mismo que tiene un valor de USD 5.415,00, valor cotizado en COMREIVIC, para lo cual es necesaria el aporte de los socios para adquirir el repuesto, la MDO del mecánico apoyará el Ing. Edgar Salas para armar la máquina.

Desde febrero a abril del 2014 ingresaron a operar tres volquetas de parte de la compañía Bueno & Castro, y el Ingeniero Edgar Salas aportó aproximadamente 2.388 mts³ de material de mejoramiento para las vías del proyecto, y Hersa aportó con los recursos para la compra de diesel, hospedaje y alimentación del personal que operaron las máquinas.

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:

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

VEHICULOS
DETALLE
CAMIONETA CHEVROLET LUV 3,5 DC

MAQUINARIA Y EQUIPO
DETALLE
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 CocíosNuñez 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 Cocíos 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 presentó un escrito solicitando la ampliación de la sentencia el 13 de mayo del 2013. Desde dicha fecha han cambiado de jueces y se espera que el juez resuelva dicha petición, y provea la providencia de aclaración.

El Octubre del 2014 el Dr. Bedon encargado del juicio, informó que el trámite está concluido y que solo falta sentencia y que el proceso está en manos del Juez ponente, en los dos últimos meses no ha habido avances.

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.

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.

Con fecha 3 de abril del 2014 el Ministerio del Ambiente de Esmeraldas realizó una inspección al complejo para ver que se esté cumpliendo con las normas ambientales, la cual se la realizó sin ningún problema, solo realizaron una recomendación verbales, hasta la fecha no se ha recibido ningún informe de la inspección que realizaron.

Con fecha 18 de diciembre del 2014 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), garantía que vence el 28 de diciembre del 2015.

Se encuentra suspendida las acciones para la obtención del permiso ambiental para la FASE II hasta esperar 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 |

El 19 de mayo del 2014 se pagó la concesión de Agua de Bayestate a la SENAGUA de los años 2012, 2013 y 2014 por el valor de USD 2.035,68, valor depositado en la cuenta de la SENAGUA en el Banco del Fomento. Adicionalmente se pagó el valor de USD 21,76 por intereses por de demora, valor depositado en la cuenta en el Banco del Fomento de SENAGUA.

Por la nueva ley de aguas, según el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 305 de 6 de agosto de 2014, se publica la Ley Orgánica de Recursos Hídricos y Usos y Aprovechamiento del Agua es necesario realizar gestiones en la SENAGUA para solicitar la provisión de estos servicios el otorgamiento de una autorización de uso, para la conformación de la organización se requiere la solicitud a la Autoridad Única del Agua, suscrita por el 60% de jefes de familia de la localidad susceptible a hacer uso del servicio comunitario, por lo que se contratará los servicios del Dr. Luis Luna para gestionar la nueva solicitud, cobrará USD 2.000,00 de honorarios. Se mantuvo una reunión con los señores de Decameron, se espera su respuesta para gestionar esta solicitud conjuntamente según lo acordado con los socios en una reunión de trabajo. También se mantuvo reuniones con la SENAGUA quienes señalaron que esperan que en el mes de enero-15 realicen una inspección y una reunión con las autoridades para ver la solución.

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 contrató 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 Chasin 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 está presionando por la demora en la otorgación de la adjudicación de los lotes. En estos últimos meses se ha gestionado 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 Acuicultura y Pesca realizaron una inspección y levantamiento topográfico para podernos 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. Han puesto un cerca en línea recta sin respetar el lindero que es el estero, ya se destruyo la cerca y se converso con las personas para que respeten los linderos.

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 complicó el tema cuando se pusieron los letreros de propiedad privada en julio de este año, letrero que lo destruyeron. Cuando se realizó 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 mts2 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. Pero en el mes de abril del 2014 volvieron los invasores, las mismas personas, para lo cual se sigue realizando las gestiones para sacarlos, están solicitando una compensación de USD 500,00 para comprar un lote en otro lugar y salir del terreno.

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, cuando estaban realizando el desmontaje de la construcción, señalan que habló con el Sr. Milton Bucheli y que en el lote que vendió a Bayestate y donde el está construyendo no nos vendió y que se quede en el lugar, para lo cual se le solicito al Sr. Rober Dávila quien trabaja para Edgar Salas para que nos apoye hablando con el Sr Bucheli ya que parece que el invasor es su empleado y aclarar este tema, para lo

cual a fines de junio Rober Dávila ha podido hablar con el Sr. Bucheli y que ya le indicará que salga del lugar. Se está a la espera de que desmonte la construcción, pero como no es un lugar de propiedad de Bayestate, esperamos recursos para que la autoridad los desaloje.

Lote S:

El 21 de octubre del 2014 ingresaron personas para hacer trabajos de limpieza en el lote S de Bayestate de 20,35 hectáreas que se le conoce como las camaróneas, inmediatamente se procedió a desalojar a las personas quienes señalaron que les contrataron para que realicen trabajos de limpieza del terreno, esto ha sucedido ya por 3 ocasiones adicionales.

Se contactaron con el Sr. Luis Aucay una persona a decir que es el legítimo dueño del lote desde el año 79 por lo que se les solicitó una reunión en Esmeraldas para ver de qué se trataba. Se le contrató con la aprobación verbal de los socios al Dr. Carlos Nole – que trabaja en Atacames, quien asistió a una reunión el 29 de octubre/14, de la reunión mantenida estas personas manifestaron que en el año 79 un gringo tramitó ante el IERAC la adjudicación del lote de terreno en mención a nombre de un trabajador (José Alberto Cagua Mendoza), y que han pagado el impuesto predial correspondiente al año 2014 en el Municipio de Muisne y entregaron un certificado de gravámenes del registro de la propiedad de esmeraldas.

Hasta ver si la información era verdadera se presentó una demanda de amparo de posesión la cual ya fue calificada y está inscrita en el Registro de la Propiedad de Muisne, y está lista una demanda de prescripción adquisitiva de dominio en caso de que esta persona solicite la anulación.

Con esta información en una reunión de socios, acordaron negociar con estas personas, ya que Bayestate por medio del Ing. Edgar Salas compró los derechos posesorios del lote S en julio del 2008 de buena fe, y que se podría negociar con estas personas para que esto no interrumpa el desarrollo del proyecto.

Con la documentación de adjudicación del IERAC entregada por el Sr. Cagua al Dr. Nole, se solicitó al IERAC una certificación de autenticidad de dicha adjudicación, para lo cual el 5 de noviembre del 2014 se recibió el Oficio Nro. MAGAP-DSG-2014-1591-OF del Ministerio de Agricultura, que: *"... solicitud del certificado de autenticidad a favor del señor, CAGUA MENDOZA JOSÉ ALBERTO, predio ubicado en el cantón Esmeraldas, provincia de Esmeraldas, al respecto me permito informar lo siguiente: Hasta la presente fecha revisado en el sistema y tarjeteros no consta ninguna Adjudicación a favor del antes mencionado ciudadano, cabe indicar que en el Tomo 61, Folio No. 6169, corresponde a otra persona, adjunto copia del tomo cronológico.* Con esta respuesta se le ha informado al Registrador de la Propiedad de Muisne quien también ha solicitado un certificación, y según informó le dieron la misma respuesta.

Toda la información que se ha recibido hasta el momento indica que posiblemente es falsa, de las consultas e información obtenida, nos comentan que se han tratado de inscribir una transferencia del lote en el mes de noviembre del año 2013, han vuelto nuevamente a solicitar el Registrador de la Propiedad de Muisne que se inscriba, quien se ha negado hasta recibir la certificación del IERAC.

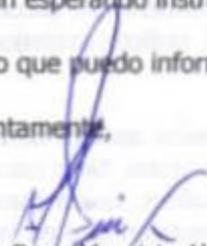
En los primeros días de noviembre 2014 ingresa un grupo de trabajadores contratistas a realizar trabajos de limpieza, por lo que inmediatamente se realiza una denuncia al Municipio de Muisne. El Municipio en respuesta a la denuncia envía al Comisario el 26 de noviembre quien llega tarde y las personas que realizaban los trabajos ya se habían ido, van nuevamente el 27 de noviembre y deja una boleta de citación para el 2 de diciembre del 2014, clausurando los trabajos realizados. Hacen caso omiso y siguen trabajando 28, 29 y 30, con el personal de Bayestate molestando y bloqueando el trabajo pero por el riesgo de que hagan daño al dique y al generador se retiran esperando que las gestiones legales den resultado y se resuelva en la citación del 2 de diciembre, pero para esto el domingo 30 los invasores llenaron una de las piscinas y sembraron camarón. El martes 2 de diciembre del 2014 acuden a la citación, después de las distintas discusiones la autoridad firma un acuerdo de no seguir trabajando por un periodo hasta que presente los documentos legales que demuestre de que si son o no propietarios. No realizan ningún trabajo los días posteriores pero nuevamente para el 8 de diciembre nuevamente ingresa un grupo de trabajadores a realizar trabajos haciendo caso omiso, por lo que se gestiona nuevamente la presencia del comisario, quienes el 11 de diciembre va y les cita para el 16 de diciembre, citación a la cual no asistieron. En las últimas semana

de diciembre no he hecho trabajos esporádicos, de limpieza a los cuales inmediatamente se les ha hecho salir, pero el problema continúa.

Adicionalmente a la denuncia en el Municipio, el 1 de diciembre del 2014 se presentó la denuncia al Ministerio de Ambiente, de las gestiones para ver cuando realizan la inspección, han señalado que están esperando instrucciones para hacer la inspección.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,



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