

**INFORME DE GERENCIA DE BAYESTATE CIA. LTDA.
AÑO 2015**

Señores socios:

Hersa Cia. Ltda. – Ing. Hernán Salgado

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

Ing. Edgar Salas

Presente.-

HERSA Cia. Ltda.
7-2511-216

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2015 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 informa a los socios que la compañía terminó con una utilidad de ejercicio antes de pago de utilidades a trabajadores e impuesto a la renta de USD 14.974,95, con los dividendos de socios, esta gerencia recomienda hacer una capitalización a la compañía.

Se pago el anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al año 2015 mediante facilidad de pago solicitadas al SRI, el valor total pagado fue 10.675,63 incluidos intereses. El anticipo total del Impuesto a la Renta fue de USD 12.383,29.

El contador por servicios profesionales de todo el año 2015 fue el Ing. Jaime Guillermo Guada Garrido, y el auxiliar contable el señor Dario Nicolalde trabajó hasta el 15 de octubre del 2015.

Se cumplió con la auditoría externa del año 2014, y en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CÍA LTDA." celebrada el 17 de abril del 2015 se aprobó: los estados de pérdidas y ganancias de la empresa al 31 de diciembre de 2014; el balance y el informe de auditoría de la empresa correspondiente al ejercicio fiscal del año 2014; y el Informe anual del 2014 de Gerencia.

Se presentó en el mes de febrero del 2015 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..."


MONOLITICA CIA. LTDA.


Bueno & Castro
INGENIEROS SOCIOS CIA. LTD.

El 29 de abril del 2015 fue ingresado a la Superintendencia de Compañías, la información que se detalla a continuación:

1.- Auditoría Externa, 2.- Nómina de Socios / Accionistas, 3.- Informe de Gerente, 4.- Nómina de Administradores, 5.- Estado de Cambios en el Patrimonio, 6.- Estado de Flujos de Efectivo, 7.- Notas a los Estados Financieros, 8.- Acta de la Junta General,

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, el valor correspondiente por concepto de contribución societaria a la Superintendencia de Compañías para el año 2015 es de USD 1.821,06 el cual se encuentra pendiente de pago.

El valor de Patente Municipal y el 1,5 x 1000 de la compañía correspondientes al año 2015 es de aproximadamente USD 10.238,73, valor que se encuentra pendiente de pago.

Con fecha 30 de julio del 2015 se ingreso en el SRI informe de los auditores externos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y anexos al 31 de diciembre del 2014, así como el informe de Estados Financieros presentados a la Superintendencia de Compañías, por el año terminado al 31 de diciembre del 2014, número de ingreso 117012015255870.

Se solicita a los socios el aporte correspondiente para poder hacer el pago de las obligaciones pendiente que mantiene la compañía ante las entidades gubernamentales.

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.

El valor aproximado de los impuestos prediales del año 2015 es de USD 2.068,00 incluido intereses, valor que se encuentra pendiente de pago.

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

1.3.- BOMBEO DE AGUA A DECAMERON.

Se mantiene normalmente el bombeo a los señores de DECAMERON. 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.

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 2015, y se presento en el mes de abril del 2015 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2014 al Ministerio de Relaciones Laborales.

Al 31 de diciembre del 2015 la compañía mantenía en nómina a 3 personas que se detalla a continuación:

Nº	NOMBRES	CARGO	# CEDULA DE IDENTIDAD
	<u>ADMINISTRATIVO</u>		
1	MAURICIO XAVIER ALARCÓN CHIRIBOGA	GERENTE GENERAL	800677940
	<u>TRABAJADORES MOMPICHE</u>		
1	AUCAY RIERA LUIS ABDON	MAESTRO MAYOR	0700924368
2	ALCIVAR FALCONES JACKSON JAVIER	AYUDANTE SISTEMA DE AGUA	0804124204

El 14 de agosto del 2015 se despidió al señor JOSÉ TARQUINO ALCIVAR FALCONES cancelándole sus haberes a través del Ministerio del Trabajo como señala la normal legal, y el 15 de octubre del 2015 renunció el Sr. DARÍO EFRÉN NICOLALDE VALLADARES. No ha habido más contrataciones de personal. Se encuentra la compañía al día con todos sus empleados, y toda la documentación presentada al Ministerio de Relaciones Laborales.

2.2. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.

Como apoyo a las comunidades de la zona se realizaron dos donaciones.

En el mes agosto del 2014 se realizó una donación a la Junta Pro-mejora Ancestral de Mompiche, por medio de la nueva Presidenta de 15 palmeras para mantenemos en el vivero de Bayestate en Mompiche.

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

2.3. 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 que se encontraba por más de un año dañado el reductor (Swing Gear Assy Reductor), con la ayuda del Ing. Edgar Salas, en el mes de agosto del 2015 envió un mecánico y las piezas para el arreglo de la excavadora poniendo repuestos de una máquina siniestrada de su compañía, también se realizaron reparaciones al tractor Caterpillar D6D. Los tractores actualmente están funcionando.

Se han realizado los mantenimientos, matriculado y asegurado a la camioneta LUV D-Max 4x4 de la compañía. Por disposición de los socios en reunión del 21 de julio del 2015 se le entrego con fecha 2 de agosto del 2015 la camioneta LUV D-Max al señor Luis Aucay para que se utilice en Mompiche en el transporte de diesel para el generador, movilización del personal, cuidado de los terrenos, y se deje sin efecto el alquiler que se estaba haciendo anteriormente de una camioneta con el objeto de reducir costos. El alquiler de la camioneta señalado anteriormente está pendiente de paga por más de dos años.

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

EQUIPOS DE COMPUTACION
DETALLE
COMPUTADOR CORE DUO
IMPRESORA EPSON
LAPTOPO TOSHIBA
DISCODURO

IMPRESORA EPSON TINTA CONTINUA
VEHICULOS
DETALLE
CAMIONETA CHEVROLET LUV 3,5 DC
MAQUINARIA Y EQUIPO
DETALLE
EXCABADORA 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

A.- 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 Núñez 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 presentó un escrito solicitando la ampliación de la sentencia el 13 de mayo del 2013. Desde dicha fecha han cambiando de jueces y se esperar que el juez resuelva dicha petición, y provea la providencia de adaración.

Con fecha 17 de abril del 2015 sale la sentencia de definitiva instancia del juicio la cual Salió favorable para la compañía, para lo cual el proceso bajo al juzgado de primera instancia quien ordenó la liquidación de intereses y costas, nombrando al Ec. Milton Braganza Calderón como perito.

En junio del 2015 el perito presento una liquidación a favor de Bayestate por USD 745.000,00 el cual se desglosa en USD 600.000 de capital y USD 145.000 de intereses.

El 27 de agosto del 2015 se paga al funcionario judicial de liquidación de costas, que realiza los cálculos de todos los valores por el Juicio en Contra de Naranjo & Ordoñez. El funcionario judicial de liquidación de costas de nombre Alba Lucía Ortiz Haro con fecha 28 de octubre del 2015 entregó el informe al abogado, la liquidación de los costes sumó el valor e USD 18.923,32.

El 07 de enero del 2016 se recibió providencia de mandamiento de ejecución dictado en contra de la Constructora Naranjo Ordóñez, en la cual señala que se ordena que en el término de 24 horas, el demandado pague a Bayestate la suma de USD 763.923,32 en concepto de capital, intereses y costas o que se dimita bienes equivalentes. Providencia de fecha 6 de enero del 2016.

Con fecha 19 de enero del 2016 se presenta la solicitud de orden de embargo de dinero y de notificación al liquidador de la Compañía Naranjo & Ordoñez. Con fecha 20 de febrero del 2016 se recibió la notificación y a inicio del mes de abril se nos informó que el liquidador de la compañía Naranjo & Ordoñez fue ya notificado.

Los señores de Naranjo & Ordoñez quieren pagar su obligación con un terreno ubicado entre Esmeraldas y Tonsupa a un precio de USD 40 mts², terreno que después de hacer la inspección correspondiente conjuntamente con el Ing. Oswaldo Bueno Presidente de la compañía, los socios resolvieron no aceptar.

B.- En febrero del 2016 se recibió una citación de la demanda que hizo el liquidador de Naranjo & Ordoñez en contra de Bayestate en la cual solicita la nulidad de la sentencia dictada dentro del juicio 17321-2010-1280, con fecha 13 de febrero del 2016 se presenta la contestación de la demanda recibida señalado que no es precedente y que el liquidador de la compañía Naranjo & Ordoñez tenía conocimiento del juicio que se le estaba siguiendo de parte de Inmobiliaria Bayestate Cia. Ltda.

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 presento 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.

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 con vencimiento 28 de diciembre del 2015.

Con fecha 12 de agosto del 2015 el Ministerio del Ambiente realizó una inspección sorpresa al proyecto en Mompiche, tenemos todos los solicitado y establecido en el permiso ambiental al día, verbalmente no realizaron ninguna observación, los recibió el Sr. Luis Aucay. Hasta la fecha no hemos recibido ningún informe de las dos inspecciones realizadas desde el otorgamiento al permiso.

Con fecha 18 de septiembre del 2015 se presento al Ministerio del Ambiente el Informe de Cumplimiento al Plan de Manejo Ambiental de la licencia ambiental correspondiente al primer semestre del año 2015, en la cual se informa que las operaciones se encuentran suspendidas desde el mes de agosto del año 2014.

Con fecha 23 de diciembre del 2015 la compañía de seguros entrega directamente 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 con vencimiento 27 de diciembre del 2016.

Con fecha 15 de enero del 2016 se envía una copia adicional de la garantía de la renovación de la garantía de fiel cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental, y se informa al Ministerio del Ambiente que se reiniciarían los trabajos en el proyecto desde el 01 de febrero del 2016.

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

4.3. 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. El valor de la concesión correspondiente al año 2015 es de USD 653,41, el cual está pendiente de pago, se solicita recursos para realizar el pago correspondiente.

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.

El 7 de abril del 2015 la SENAGUA realizó una inspección a la represa, y se mantuvo una reunión informar con los representantes de la comunidad, quienes reclamaron la construcción del ducto de agua para Mompiche y que se cumpla con el acuerdo. Se les señaló que Bayestate cedió el valor que debe reconocer el Hotel Royal Decameron por la construcción del dique, y que el Municipio y las comunidades deben realizar sus propias acciones señaladas en el acuerdo, la primer es que realicen la demanda de servidumbre de paso, y que el Municipio de Muisne presente los estudios de la construcción del ducto que señalo en el acuerdo para lo cual el representante de la SENAGUA ratificó lo señalado tanto por Bayestate como por el Hotel Decameron.

La SENAGUA nuevamente convocó a una nueva reunión para el 27 de abril del 2015, para lo cual NO se presentaron los representantes de las comunidades, ni el Alcalde de Muisne, se informó que deben mantenerse lo señalado en el acuerdo y que debe cumplir el Municipio con la entrega de los estudios.

La SENAGUA, de la inspección realizada el 7 de abril del 2015 emitió un informe señalando que el único que está usando el agua es el Hotel Royal Decameron por medio del ducto de agua construido y de propiedad de Bayestate, para lo cual se envió una aclaración señalando que dentro del proyecto que está desarrollando Bayestate, hay actualmente otros usuario que son los dueños de los departamentos del Proyecto Ocean Front, y la casa del Sr. Edgar Salas. También concedieron un plazo de 170 días para presentar una ayuda memoria de lo que actualmente está construido, información que fue presentada el 7 de septiembre del 2015, en al cual adicionalmente se solicita que de conformidad con lo que dispone la Transitoria Segunda de la Ley de Recursos Hídricos se solicitó que se modifique la resolución del 23 de marzo del 2012 y sus aclaraciones, en el sentido de que ya no es concesionaria del caudal de agua, sino

que Bayestate han obtenido la autorización de uso y aprovechamiento de las aguas como señala la nueva disposición.

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 Secretaría 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 Secretaría 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 Secretaría 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 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 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. A inicio del presente año se presento un oficio solicitando un informe de como se encuentra los trámites de adjudicación de los lotes señalados, pero hasta la presente fecha la secretaria de tierras no ha dado respuesta a nuestra solicitud.

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 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. Han puesto una cerca en línea recta sin respetar el lindero que es el estero, ya se destruyó la cerca y se conversó 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 3.000,00 para comprar un lote en otro lugar y salir del terreno.

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 camaroneras, inmediatamente se procedido 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 solicito 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 extranjero, tramito 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 5 en julio del 2008 de buena fe, y que se podría negociar con estas personas para que esto no interrumpa el desarrollo del proyecto, pero estas persona no concurrieron al lugar para la negociación, por el contrario, intensificaron su presencia en el lote activando la camaronera que había en el sitio.

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-2014-159I-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 del 2014, 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 2014 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 ultimas semana de diciembre no hecho trabajos esporádicos, de limpieza a los cuales inmediatamente se les ha hecho salir, pero el problema continua.

Adicionalmente a la denuncia en el Municipio, el 1 de diciembre del 2014 se presentó la denuncia al Ministerio de Ambiente, el 19 de marzo del 2015 realizaron la inspección por parte del Ministerio, se ha solicitado reiteradamente la entrega del informe, pero hasta la presente fecha no ha entregado el informe.

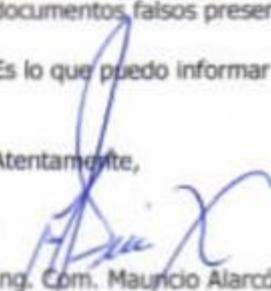
Adicionalmente se informa que el Registrador de la Propiedad de Muisne le ha seguido un juicio al señor CAGUA MENDOZA JOSÉ ALBERTO por presunción de querer inscribir documento falsos, el 18 de marzo se le envió un certificado del Ministerio de Agricultura que solicito el fiscal sobre

este juicio, que ya le han hecho 2 citaciones las cuales no se ha presentado; sin embargo nos encontramos con la novedad que se cambio de registrador de la propiedad del cantón Muisne.

El 20 de marzo del 2015 le visitaron al Dr. Carlos Nolé la Policía del Sistema Integral de Investigación – Policía Judicial quienes están encargados de la investigación del tema de los documentos falsos presentados por el Sr. José Cagua.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,


Ing. Com. Mauricio Alarcón
Gerente General

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.