

INFORME DE GERENCIA DE BAYESTATE CIA. LTDA. AÑO 2016

Señores socios:

Eco. Yolanda Victoria García Bedón
Hersa Cia. Ltda. – Sr. Hernán Salgado
Castro & Castro Constructora Cia. Ltda – Ing. Juan Pablo López
Monolítica Cia. Ltda. – Arq. Esteban Swoboda Peralta
Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto estatutariamente me permito presentar a ustedes el informe de Gerencia del año 2016 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 pagó el anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al año 2016 mediante facilidad de pago solicitadas al SRI, el valor total pagado fue 8.862,91 incluidos intereses.

Se informa que se realizó el cambio de contador, salió el Ing. Jaime Guillermo Guada Garrido que trabajo como contadora hasta el 29 de febrero del 2016, para lo cual se contrato como servicios profesionales desde el 1 de marzo del 2016 ala Sra. Amalia Andrade.

Se cumplió con la auditoría externa del año 2015, y en la sesión universal de la Junta General de Socios de la Compañía "INMOBILIARIA BAYESTATE CÍA LTDA." celebrada el 25 de abril del 2016 se aprobó: los estados de pérdidas y ganancias de la empresa al 31 de diciembre de 2015; el balance y el informe de auditoría de la empresa correspondiente al ejercicio fiscal del año 2015; y el Informe anual del 2015 de Gerencia.

Se presentó al Servicio de Renta Internasel 26 de enero del 2016 correspondiente al periodo fiscal del año 2015, 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 06 de mayo del 2016 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.- Nómina de Administradores, 6.- RUC, 7.- Estado de Cambios en el Patrimonio, 8.- Estado de Flujos de Efectivo, 9.- Notas a los Estados Financiero, 10.- Acta de la Junta General, y 11.- Auditoria de cumplimiento de las Normas de prevención de Lavado de Activos.

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 correspondiente por concepto de contribución societaria a la Superintendencia de Compañías para el año 2016 es de USD 1.833,67, más los intereses es de USD 1.949,80, para lo cual se solicito una facilidad de pago que fue aprobada. Ya se canceló el 20% que son USD 390,00 y el resto de cuotas se pagarán desde el 17 de abril del 2017 hasta el 08 de septiembre del 2017.

El valor de Patente Municipal y el 1,5 x 1000 de la compañía correspondientes al año 2015 y 2016es de aproximadamente USD 20.477,46, valor que se encuentra pendiente de pago.

Con fecha 28 de septiembre del 2016se ingreso en el SRI informe de los auditores externos sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y anexos al 31 de diciembre del 2015, así como el informe de Estados Financieros presentados a la Superintendencia de Compañías, por el año terminado al 31 de diciembre del 2015, número de Ingreso 117012016308917.

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.

De todos los terrenos se encuentran pagados los impuestos prediales hasta el año 2014, los valores correspondiente de los años 2015 y 2016 suma un total de USD 4.268,74, de estos valor se han pagado los impuestos prediales hasta el año 2017 de los lotes A, D, y P por USD 408,21, el resto de terrenos se encuentran pendientes de pago.

Solo se pagan los impuestos prediales de los terrenos los cuales tenemos escrituras de compra venta y providencias de adjudicación y que se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón Muisne, esto lotes son: A, D, G, H, I, M, N, O, P, T, E, F, J y L.

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 las providencias 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. Se realizó un incremento en enero del 2016 de USD 0,60 a USD 0,64 por cada metro cubico de transporte de agua que se realiza al Hotel Royal DecameronMompiche.

2.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

2.1. PERSONAL

Se encuentra los salarios al día, y las aportaciones al IESS, y el pago de los Beneficios Socialesdécimos sueldos y los formularios presentados al Ministerio del Trabajo. Se pago las

utilidades a los trabajadores el 15 de abril del 2016, y se presentó en el mes de abril del 2016 el formulario de pago de utilidades correspondientes al año 2015 al Ministerio de Relaciones Laborales.

Al 31 de diciembre del 2016 la compañía mantenía en nómina a 3 personas que se detalla a continuación:

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

No ha habido contrataciones de personal en el año 2016.

2.2. ALBERGUE POR TERREMOTO DEL 16 DE ABRIL DEL 2016.

Después del terremoto del 16 de abril del 2016, los habitantes de la Isla de Portetese refugiaron en las lomas altas de los terrenos de la compañía en Mompiche, el cual con el decreto de excepción y con la prohibición de que la población regrese a sus hogares en la Isla, las autoridades gubernamentales establecieron un albergue para la población de Portete. Se les ubicó en un solo lugar el cual actualmente sigue en los terrenos de la compañía, resguardado por el Ejército.

2.3. APOYO A LAS COMUNICADES DE LA ZONA.

A) En junta general universal extraordinaria de Socios celebrada el 23 días del mes de mayo del 2016, se autorizó de forma unánime al Representante Legal de la compañía Bayestate a suscribir el contrato de comodato precario para permitir la estadia de los albergados de la Isla de Portete afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016, comodato precario que ya fue suscrito con el MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA "MIDUVI".

El Albergue actualmente se encuentra ubicado en una de las lomas frente al Hotel Decameron, dentro de las siguientes coordenadas:

1:	Latitud	0° 29' 32.45316"N	Longitud	080° 02' 27.29184"W
2:	Latitud	0° 29' 31.24068"N	Longitud	080° 02' 26.34576"W
3:	Latitud	0° 29' 27.84912"N	Longitud	080° 02' 26.89377"W
4:	Latitud	0° 29' 27.18132"N	Longitud	080° 02' 26.63124"W
5:	Latitud	0° 29' 27.41208"N	Longitud	080° 02' 30.17616"W
6:	Latitud	0° 29' 28.80276"N	Longitud	080° 02' 31.20324"W

B) En junta general universal extraordinaria de Socios celebrada el 15 días del mes de junio del 2016, se trató el tema de la Población de Portete en la cual desde el 16 de abril del 2016, después del terremoto, los habitantes de la Isla de Portete se refugiaron en las lomas altas de los terrenos de la compañía en Mompiche señalados en el numeral anterior, y por el decreto de excepción y con la prohibición de que la población regrese a sus hogares en la Isla. Después de la visita del señor Presidente de la República al albergue de Portete, la población solicitó al señor Presidente de la República que la reubicación de la gente de Portete sea en la loma que queda donde es el

embarcadero para cruzar a la Isla de Portete, la cual en los planos del proyecto la conocemos como Punta Portete que está compuesto por el lote denominado H1 de 20.160 mts² y del lote D de 11.300 mts². El lote H1 no es de propiedad de la compañía, fue en su momento aportado al Fideicomiso con Naranjo & Ordoñez, y estos transfirieron a una tercera persona, y sobre el lote D el cual si es de propiedad de Inmobiliaria Bayestate que según los planos del proyecto se tenía previsto ahí desarrolla el centro cívico y comercial. En la reunión los socios resolvieron: *"Los socios de forma unánime resuelven autorizar al Gerente General y Representante Legal de la compañía a realizar y suscribir la donación del terreno denominado D de hasta 11.300 mts² a favor de la población de Portete "por medio del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI" donde van a establecer el asentamiento definitivo de la población de Portete, esta donación se lo hará siempre que antes o en el mismo acto de la donación las autoridades suscriban un contrato de comodato precario y otro instrumento permitir la estadia de los albergados de la Isla de Portete afectados por el terremoto del 16 de abril del 2016..."*

La escritura de donación ya fue suscrita con MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA "MIDUVI" en el mes de marzo del 2017, el área total de la donación fue de 9.643,94 mts², el trabajo de la construcción de la viviendas para la comunidad ya inicio los primeros día del mes de marzo del 2017 y esperar terminar en 5 meses, tiempo en que saldrían del albergue "terrenos de la compañía".

2.4. TRABAJOS EN LOS TERRENOS DE LA COMPAÑÍA

Por el terremoto del 16 de abril del 2016, y por la instalación de parte del gobierno nacional del albergue de la población de Portete en los terrenos de la compañía donde se estaba desarrollando el proyecto inmobiliario, los socios decidieron detener los trabajos hasta que se de la salida de los albergados.

Como segundo paso, se tomo la decisión de priorizar los trabajos en los terrenos posteriores al proyecto inmobiliario, para que se cultive pasto tipo saboya para el desarrollo de ganado de crías, en el año 2016 se han habilitado aproximadamente 300 hectáreas, y se está trabajando para la habilitación de 150 más. Paralelamente se trabajo con las reformas de estatutos de la compañía MOMPICHE MARINA & GOLF CLUB MOMCLUB CÍA. LTDA. para que esta tenga la actividad de: "1. Actividades relacionadas con el sector agropecuario, ... 3. La producción, procesamiento, transformación, industrialización y comercialización de productos ganaderos como carne, leche y derivados".

Siguiendo con la finalidad actual, por medio de la compañía MOMCLUB se solicitó a la Corporación Financiera Nacional EP CFN un préstamo para la compra de ganado, se espera comprar vacas de raza Nelore de entre 2,5 a 3 años de edad de un peso aproximado de 350 a 400 kilos, para lo cual se hipotecarán aproximadamente 406 hectáreas de los terrenos correspondientes a la compañía Bayestate, esto lotes son los denominados G, H, M y N. No se pudo solicitar este préstamo como Inmobiliaria Bayestate Cia. Ltda., porque su finalidad no le permite que la Corporación Financiera Nacional EP le otorgue el préstamo, y las leyes actuales no permiten tener finalidades que no tenga relación la una con la otra, como sería Inmobiliaria y Ganadera, es por esto que se reformó los estatutos de la compañía MOMCLUB.

3.- ACTIVOS FIJOS

Los tractores actualmente están funcionando. Se han realizado los mantenimientos, matriculado y asegurado a la camioneta LUV D-Max 4x4 de la compañía, en el año 2016 se realizó un arreglo de la caja de cambios automática de la camioneta, estuvo parada por casi 3 meses. 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.

Los activos de la compañía se detallan 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,

El 07 de enero del 2016 se recibió providencia de mandamiento de ejecución dictado en contra de la Constructora Naranjo Ordoñez, 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 del 2016 se nos informó que el liquidador de la compañía Naranjo & Ordoñez fue ya notificado.

Actualmente se ha solicitado por oficio a la Superintendencia de Bancos para que proporcione información de las instituciones del Sistema Financiero sobre cuentas bancarias de la Constructora Naranjo Ordoñez (en Liquidación) a fin de proceder con el embargo de sus cuentas.

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 procedente 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.

Con fecha 31 de enero del 2017 se recibió la boleta en la que nos declaran el ABANDONO de la causa Ordinaria No. 17230-2015-15544, lo que significa que es un juicio ganado a favor de Inmobiliaria Bayestate.

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 verbal.

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 presentó 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 (\$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.

Con fecha 27 de julio del 2016 se entregaron en el Ministerio del Ambiente entregar los términos de referencia para la elaboración de la segunda Auditoría Ambiental de cumplimiento de la licencia ambiental con resolución No. 006 notificado el 4 de enero del 2013 del Proyecto Turístico Sostenible Mompiche, hasta la presente fecha no hemos tenido ninguna notificación de parte del Ministerio del Ambiente aprobando o negando los términos de referencia para continuar con la segunda auditoría ambiental. En los términos de referencia se hace conocer que el proyecto se encuentra detenido por la presencia de la población de Portete en los terrenos de la compañía por el albergue que el Gobierno Nacional estableció por el terremoto del 16 de abril del 2016.

Con fecha 30 de enero del 2017 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 2017.

Se encuentra suspendida las acciones para la obtención del permiso ambiental para la FASE II hasta recibir 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 y USD 21,76 de intereses, valor depositado en la cuenta de la SENAGUA en el Banco del Fomento. El 10 de febrero del 2017 fue pagada la concesión de agua correspondiente al año 2015 por el valor de USD 650,90 + USD 64 de intereses, y el 3 de marzo del 2017 se canceló el valor de la concesión del año 2016 por el valor de USD 650,90 + USD 14,05 de intereses.

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 contrató los servicios del Dr. Luis Luna para gestionar la nueva solicitud, cobrará USD 2.000,00 de honorarios. Se mantuvieron varias reuniones 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 en 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.

Se encuentran 5 lotes pendientes de 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 de tierras solicitaron un certificados de la Agencia de Regulación y Control Minero ARCOM en la que se señale si las coordenadas del lote en mención se encuentran o no en concesión minera, certificados que salieron negativos y ya fueron entregados, se espera que las tres carpetas sean enviadas a la ciudad de Quito para la debida adjudicación.

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.

4.5. INVASIONES.

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

Lote K2:

Aprovechando la inspección realizada el 12 de enero del 2017 por el tema de una invasión en el lote P, en la que se contó con la presencia de la Comisaria de Policía del Cantón Muisne la Abg. Bertha Reina Gracia, el Teniente Político Encargado de Bolívar el Sr. Raúl Saldarriaga Vera y 5 policías, se pudo desalojar al Sr. Enrique Quiñonez, y se suscribió un acta en la cual se acordó que respetará el lindero.

Lote L:

En este último tiempo no se ha tenido problemas, de la conversación mantenida con el Sr. Hilario Patiño se ha respetado el lindero. Otro conflicto de linderos solucionado.

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 coloca la cerca, pasan algunas semanas y lo vuelve a destruir, se complicó el tema cuando se pusieron los letreros de propiedad privada en julio del año 2013, 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. Se espera a mediados de este año que se está trabajando en los potreros justo en este lote, se quiere ver su comportamiento, para ver como se actúa, se pondría una denuncia, o se podría llegar a un acuerdo.

Lote T:

Sobre la invasión en el LOTE T, se presentó 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. En cuanto se tenga los recursos que se comprometieron los socios en aportar, se llegará a una negociación.

Lote S:

Invasión en el lote S de 20,35 hectáreas ubicado en el sector de la camaronera, el cual se tiene derechos posesorios a nombre del ingeniero Edgar Salas. El primer invasor que estaba desde noviembre del 2014, era el señor José Cagua, quien ha vendido el terreno con un total de 38,59 hectáreas al doctor José Renge, según las escrituras que presentó y que han podido inscribir en el Registrador de la Propiedad de Muisne. El invasor ha realizado trabajos activando una nueva piscina para sembrar camarón, invadiendo hasta el borde de la represa, metiéndose totalmente en el lote K2 de 5,20 hectáreas el cual se tiene derechos posesorios a nombre del ingeniero Oswaldo Bueno, y en parte de los lotes M y H que se encuentran a nombre de la compañía.

En un inicio se le contrató con la aprobación de los socios al Dr. Carlos Nolé – 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, 2015 y 2016 en el Municipio de Muisne.

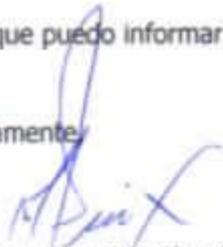
En vista de que no se tuvo resultados con el Dr. Carlos Nolé, se contactó por medio de uno de los socios al Dr. Felix Rosales, abogado de Esmeraldas. Desde la contratación del Dr. Rosales, se han realizado las siguientes acciones e inspecciones:

- Se realizó una inspección al lote S, el viernes 2 de diciembre del 2016 con la presencia de la Comisaria de Muisne la Abg. Bertha Reina Gracia, la comisaria de Atacames la Ab. Aura Pinargote, el abogado Felix Rosales y el apoyo de 5 policías, quienes pudieron verificar lo que han hecho los invasores.
- Los señores del Ministerio del Ambiente realizaron una inspección el 13 de diciembre del 2016, observando el daño que han hecho al manglar.
- Los señores de la policía judicial realizaron una inspección a mediados del mes de diciembre del 2016.
- El 6 de enero del 2017 un nuevo invasor que le ha comprado al Dr. Rengel, el Sr. Manuel Suquilema quien realizó trabajos en la parte baja de la laguna y en el lote P, se puso una nueva denuncia solicitando una inspección urgente, la cual se lo realizó a los lote S y P (7,21 hectáreas) el 12 de enero del 2017 con la presencia de la Comisaria de Policía del Cantón Muisne la Abg. Bertha Reina Gracia, el Teniente Político Encargado de Bolívar el Sr. Raúl Saldarriaga Vera y 5 policías, en la inspección se pudo desalojar al Sr. Manuel Suquilema.

Se está a la espera de la resolución para hacer el desalojó.

Es lo que puedo informar hasta la presente fecha.

Atentamente,



Ing. Com. Mauricio Alarcón
Gerente General

INMOBILIARIA BAYESTATE CIA. LTDA.



I. COORDENADAS AREA CONSTRUIDA		II. COORDENADAS AREA DE CONSERVACION	
N	E	N	E
1	1000000.00	1	1000000.00
2	1000000.00	2	1000000.00
3	1000000.00	3	1000000.00
4	1000000.00	4	1000000.00
5	1000000.00	5	1000000.00
6	1000000.00	6	1000000.00
7	1000000.00	7	1000000.00
8	1000000.00	8	1000000.00
9	1000000.00	9	1000000.00
10	1000000.00	10	1000000.00
11	1000000.00	11	1000000.00
12	1000000.00	12	1000000.00
13	1000000.00	13	1000000.00
14	1000000.00	14	1000000.00
15	1000000.00	15	1000000.00
16	1000000.00	16	1000000.00
17	1000000.00	17	1000000.00
18	1000000.00	18	1000000.00
19	1000000.00	19	1000000.00
20	1000000.00	20	1000000.00
21	1000000.00	21	1000000.00
22	1000000.00	22	1000000.00
23	1000000.00	23	1000000.00
24	1000000.00	24	1000000.00
25	1000000.00	25	1000000.00
26	1000000.00	26	1000000.00
27	1000000.00	27	1000000.00
28	1000000.00	28	1000000.00
29	1000000.00	29	1000000.00
30	1000000.00	30	1000000.00
31	1000000.00	31	1000000.00
32	1000000.00	32	1000000.00
33	1000000.00	33	1000000.00
34	1000000.00	34	1000000.00
35	1000000.00	35	1000000.00
36	1000000.00	36	1000000.00
37	1000000.00	37	1000000.00
38	1000000.00	38	1000000.00
39	1000000.00	39	1000000.00
40	1000000.00	40	1000000.00
41	1000000.00	41	1000000.00
42	1000000.00	42	1000000.00
43	1000000.00	43	1000000.00
44	1000000.00	44	1000000.00
45	1000000.00	45	1000000.00
46	1000000.00	46	1000000.00
47	1000000.00	47	1000000.00
48	1000000.00	48	1000000.00
49	1000000.00	49	1000000.00
50	1000000.00	50	1000000.00
51	1000000.00	51	1000000.00
52	1000000.00	52	1000000.00
53	1000000.00	53	1000000.00
54	1000000.00	54	1000000.00
55	1000000.00	55	1000000.00
56	1000000.00	56	1000000.00
57	1000000.00	57	1000000.00
58	1000000.00	58	1000000.00
59	1000000.00	59	1000000.00
60	1000000.00	60	1000000.00
61	1000000.00	61	1000000.00
62	1000000.00	62	1000000.00
63	1000000.00	63	1000000.00
64	1000000.00	64	1000000.00
65	1000000.00	65	1000000.00
66	1000000.00	66	1000000.00
67	1000000.00	67	1000000.00
68	1000000.00	68	1000000.00
69	1000000.00	69	1000000.00
70	1000000.00	70	1000000.00
71	1000000.00	71	1000000.00
72	1000000.00	72	1000000.00
73	1000000.00	73	1000000.00
74	1000000.00	74	1000000.00
75	1000000.00	75	1000000.00
76	1000000.00	76	1000000.00
77	1000000.00	77	1000000.00
78	1000000.00	78	1000000.00
79	1000000.00	79	1000000.00
80	1000000.00	80	1000000.00
81	1000000.00	81	1000000.00
82	1000000.00	82	1000000.00
83	1000000.00	83	1000000.00
84	1000000.00	84	1000000.00
85	1000000.00	85	1000000.00
86	1000000.00	86	1000000.00
87	1000000.00	87	1000000.00
88	1000000.00	88	1000000.00
89	1000000.00	89	1000000.00
90	1000000.00	90	1000000.00
91	1000000.00	91	1000000.00
92	1000000.00	92	1000000.00
93	1000000.00	93	1000000.00
94	1000000.00	94	1000000.00
95	1000000.00	95	1000000.00
96	1000000.00	96	1000000.00
97	1000000.00	97	1000000.00
98	1000000.00	98	1000000.00
99	1000000.00	99	1000000.00
100	1000000.00	100	1000000.00

III. COORDENADAS TERRENO 1000000.00	
N	E
1	1000000.00
2	1000000.00
3	1000000.00
4	1000000.00
5	1000000.00
6	1000000.00
7	1000000.00
8	1000000.00
9	1000000.00
10	1000000.00
11	1000000.00
12	1000000.00
13	1000000.00
14	1000000.00
15	1000000.00
16	1000000.00
17	1000000.00
18	1000000.00
19	1000000.00
20	1000000.00
21	1000000.00
22	1000000.00
23	1000000.00
24	1000000.00
25	1000000.00
26	1000000.00
27	1000000.00
28	1000000.00
29	1000000.00
30	1000000.00
31	1000000.00
32	1000000.00
33	1000000.00
34	1000000.00
35	1000000.00
36	1000000.00
37	1000000.00
38	1000000.00
39	1000000.00
40	1000000.00
41	1000000.00
42	1000000.00
43	1000000.00
44	1000000.00
45	1000000.00
46	1000000.00
47	1000000.00
48	1000000.00
49	1000000.00
50	1000000.00
51	1000000.00
52	1000000.00
53	1000000.00
54	1000000.00
55	1000000.00
56	1000000.00
57	1000000.00
58	1000000.00
59	1000000.00
60	1000000.00
61	1000000.00
62	1000000.00
63	1000000.00
64	1000000.00
65	1000000.00
66	1000000.00
67	1000000.00
68	1000000.00
69	1000000.00
70	1000000.00
71	1000000.00
72	1000000.00
73	1000000.00
74	1000000.00
75	1000000.00
76	1000000.00
77	1000000.00
78	1000000.00
79	1000000.00
80	1000000.00
81	1000000.00
82	1000000.00
83	1000000.00
84	1000000.00
85	1000000.00
86	1000000.00
87	1000000.00
88	1000000.00
89	1000000.00
90	1000000.00
91	1000000.00
92	1000000.00
93	1000000.00
94	1000000.00
95	1000000.00
96	1000000.00
97	1000000.00
98	1000000.00
99	1000000.00
100	1000000.00

AREA CONSTRUIDA: 1000000.00 m²
 AREA DE CONSERVACION: 1000000.00 m²
 AREA TOTAL DEL PROYECTO: 2000000.00 m²

TABLERA
 AREA DE CONSERVACION
 AREA DE CONSERVACION
 AREA TOTAL