

COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"

ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ACTIVO

Activo Corriente

Activo No Corriente

Activo Total

Activo Corriente

Activo No Corriente

Activo Total

PASIVO

Pasivo Corriente

Pasivo No Corriente

Pasivo Total

**COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL AÑO TERMINADO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Activo Corriente

Activo No Corriente

Activo Total

Activo Corriente

Activo No Corriente

Activo Total

**COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"**

**ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 5
Estados de Situación Financiera	6
Estados de Resultado Integral	7
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas Explicativas a los Estados Financieros	10 - 35

**Abreviaturas usadas:**

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SCVS	- Superintendencia de compañías, Valores y seguros
SRI	- Servicio de Rentas Internas
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera

---

## DICTAMEN DE AUDITORIA INDEPENDIENTE

### A los Accionistas de COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"

#### Informe sobre la auditoria de los estados financieros

#### Opinión adversa

Hemos auditado los estados financieros de la compañía COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION", que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, debido a la significatividad de las cuestiones descritas en la sección *Fundamentos de la opinión adversa* de nuestro informe, los estados financieros adjuntos no presentan razonablemente, la situación financiera de la compañía COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION" al 31 de diciembre de 2012, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

#### Fundamentos de la opinión adversa

El saldo de Caja General incluye la salida de efectivo por US\$ 1.647,91, utilizados para gastos de obra, los cuales no cuentan con los respaldos correspondientes. (Nota 3).

El saldo de Caja Chica incluye salidas de efectivo por un monto de US\$ 7.341,10, sin el sustento adecuado. (Nota 3).

El saldo de la cuenta contable Banco General Rumiñahui Cta. Cte. No. 8019424704 incluyen el valor de US\$ 18.563,87, cuya procedencia no ha sido identificada; la contrapartida de este registro fue la cuenta contable anticipos de clientes. (Nota 3).

El saldo de la cuenta contable Banco Pichincha Cta. Ahorro No. 5805385000, no fue validado en forma adecuada, debido a que la administración hasta la fecha de este informe no proporciono los estados de cuenta bancarios respectivos. (Nota 3).

El saldo de Cuentas por Cobrar Clientes, incluye US\$ 14.716,67, por cobrar al Señor Méndez Cabrera Luis, el cual no consta como tal según acta de Junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía COLAGAZUL, S.A., celebrada el 28 de septiembre de 2011, en el cual aprueban la escrituración de daciones en pago. (Nota 4).

Existen valores acumulados con cargo a la administración anterior por un monto de US\$ 58.826,00, de los cuales en el periodo 2012 se reconocen US\$ 12.005,80, debido a que existen registros contables según transacciones que no tienen documentación que justifique su procedencia o aprobaciones de junta de accionistas (Nota 5).

El saldo de Inventarios incluye US\$ 2.660.721, que corresponde al saldo en libros de un terreno disponible para la venta, en cuyos movimientos se observa valores acreditados que corresponden a desembolsos por daciones de pago a varios *clientes/socios, los cuales no constan en el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de septiembre de 2011*, por lo que la administración de la empresa deberá justificar el documento que habilitó y aprobó la entrega respectiva de la dación en pago a los socios en referencia. (Nota 6).

El saldo de Inventarios incluye US\$ 34.867,59 dentro de los Costos Indirectos de Fabricación, que corresponde al saldo en libros de valores por concepto de Intereses pagados en Prestamos adquiridos con terceros sin sustento o aprobación de Junta General de Accionistas utilizados para cancelar deudas adquiridas con proveedores; Velvetsa \$25.674,32 (relacionado al proveedor Yaglodvial), Faceti \$3.533,27 (relacionado al Gerente General de la fecha auditada en la Compañía Colagazul S.A.), Cptan Orlando Alcivar \$5.660,00. (Nota 6).

De la revisión a la cuenta Proveedores por Pagar, existen registros del saldo por pagar al proveedor Distribuidora Henríquez S.A. por US\$471.733, que no cuenta con el respaldo pertinente y se encuentra pendiente de pago a la fecha de este informe. (Nota 10).

De la revisión a la cuenta Cuentas por Pagar Yaglodvial, existen registros del saldo por pagar al proveedor que no tienen sustento tributario por US\$1.282.957,80, se ha realizado provisiones de acuerdo a los avances de obra fiscalizados según documentación contractual revelada. (Nota 10).

Dentro de los pasivos de la empresa se incluye US\$ 3.102,86 que corresponden a retenciones en la fuente de impuesto a la renta que no habían sido registradas ni canceladas en administraciones anteriores. (Nota 12).

Dentro de los pasivos de la empresa se incluye US\$ 299,04 que corresponden a retenciones en la fuente de IVA que habían sido registradas y canceladas en administraciones anteriores pero que actualmente no existen soportes físicos para su contabilización. (Nota 12).

De la revisión a las cuentas de Obligaciones Bancarias, se confirmó el ingreso de valores a las cuentas bancarias de la Compañía Colagazul S.A. por la suscripción de 2 préstamos bancarios que ascienden a \$300.000,00, comprometiendo como garantía hipotecaria 5 viviendas, un terreno y la casa modelo propiedad de la compañía. Según lo indicado por el Gerente General en su informe anual, existe el inconveniente que de las casas comprometidas en esta captación de recursos, 2 casas ya habían sido asignadas a clientes que habían realizado una cancelación previa por los inmuebles, la

administración no proporciono evidencia de aceptación por parte de los clientes a realizar esta negociación, ni de reasignación de nuevos lotes que reemplacen los comprometidos con el Banco. A la fecha de nuestro informe no existe evidencia proporcionada por la administración de Colagazul S.A. de abonos o cancelación de estos préstamos. (Nota 13).

Las obligaciones no corrientes incluyen US\$ 37.213,87 que corresponden a anticipos recibidos de clientes, cuyos nombres no han sido identificados, de los cuales US\$ 18.563,87 corresponden a registros del periodo 2012. (Nota 14).

Los ingresos del periodo, están representados por la recepción de cuotas administrativas y por los cuales no se emitieron comprobantes de venta autorizados por el Servicio de Rentas Internas, por los valores recaudados a los socios; los ingresos registrados es por los valores ya cobrados al cierre del periodo. (Nota 16).

Dentro de los Gastos de la Compañía, existen valores de Caja Chica sin sustentos ni relación a las reposiciones registradas en el periodo 2012 por el valor de \$2.882,74 y pagos de multas e intereses al Servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social por atraso en las obligaciones corrientes por el valor de \$2.437,47 (Nota 16).

Hemos llevado a cabo nuestra auditoria de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoria (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Empresa en Marcha**

La administración de la empresa está realizando la gestión pertinente para superar las causales que motivaron su disolución a fin de reactivar las operaciones en todos los aspectos.

### **Párrafo de énfasis**

Llamamos la atención sobre los siguientes asuntos que inciden en nuestra opinión:

En la nota 3, Nota 10, Nota 14, Nota 16 de este informe se describen situaciones de registros contables que no tienen el sustento adecuado y en las notas , Nota 4, Nota 5, Nota 6, Nota 10, Nota 13 casos sin la autorización de los Accionistas. La falta de documentación soporte han representado limitaciones a nuestro alcance, sin embargo hemos realizado procedimientos alternos y hemos formulados criterios combinados con la administración actual a través de reuniones de trabajo, y

a fin de lograr un entendimiento de las acciones realizadas por la administración del periodo 2012, cuyos resultados se evidencian en los estados financieros que se adjuntan.

Según lo informado por la Gerencia, a la fecha este informe la empresa posee varios juicios civiles, sin embargo no hemos recibido por parte del asesor legal un informe que describa e indique la situación de dichos juicios, en caso de existir. (Nota 18).

La administración de la empresa ha considerado necesario la revisión de los registros contables principalmente de los periodos 2011, 2012 y 2013, a fin de determinar la razonabilidad de las cifras en los estados financieros, a fin de que sean reportadas a las entidades de control y determinar responsabilidades administrativas y penales en caso de existir. (Nota 19).

Se confirmó mediante información recibida por parte de la administración de la compañía Colgazul S.A. que los 10 terrenos entregados en dación de pago a la compañía inmobiliaria Nelly Rosa Nelros S.A. para dar\* finalización al juicio colutorio que esta compañía mantenía con el Fideicomiso Banco Guayaquil, quien administraba los recursos de la Urbanización Laguna Azul y que en el periodo 2012 cesó sus funciones; no fueron aceptados para registrarse en el Registro de la Propiedad a nombre del demandante (compañía inmobiliaria Nelly Rosa Nelros S.A.) debido a que la compañía Colgazul S.A. se encontraba desde ese periodo en un proceso de Intervención por parte de la Superintendencia de Compañías y dicha negociación no constaba con la autorización del Interventor de Colgazul S.A., además de no constar inscrita la autorización de venta, de conformidad con lo dispuesto en el Art.11 literal a) numeral 5 de la Ley de Registro. A la fecha del presente informe no nos fue proporcionada evidencia de la resolución del tema con la compañía inmobiliaria Nelly Rosa Nelros S.A. (Nota 19-a).

A la fecha del presente informe no se ha podido evidenciar documentos que soporten estas acciones dentro de los estados financieros de la compañía Colgazul S.A., ni que constituyan créditos a favor de los clientes (Nota 19-b).

#### **Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros**

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

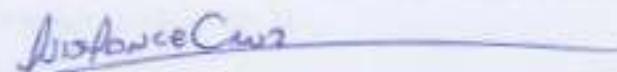
### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectara una representación errónea cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

La presentación del Informe de Cumplimiento Tributario de COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION", al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

A la fecha de este informe, la Superintendencia de Compañías ha solicitado a COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION" el informe Auditoría Externa relacionado con el Cumplimiento de Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.; a decir de la Gerencia, se están realizando las diligencias legales y administrativas para cumplir con dicho requerimiento.

  
Insight Audit Support Insightaud Cia. Ltda.  
SC.- RNAE No. 997

Guayaquil, mayo 15 del 2017

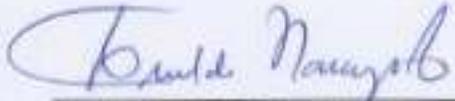
**COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"**

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	708	5.898
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	4	154.037	62.699
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	5	58.826	46.820
Inventarios	6	8.532.262	3.554.300
Activos Pagados por Anticipado	7	13.587	1.207.206
Activos por Impuestos Corrientes	8	18.810	596
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>8.778.231</b>	<b>4.877.519</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, Planta y Equipo Neto	9	11.924	7.653
Activo No Corriente / Propiedades de Inversion	10	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>11.924</b>	<b>7.653</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>8.790.154</b>	<b>4.885.172</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	11	1.918.885	218.179
Otras Cuentas y Documentos por Pagar	12	35.297	3.537
Otras Obligaciones Corrientes	13	10.915	33.698
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<b>1.985.096</b>	<b>255.414</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Obligaciones con Entidades Bancarias	14	300.000	-
Obligaciones no Corrientes	15	5.138.835	4.586.030
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>5.438.835</b>	<b>4.586.030</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>7.423.932</b>	<b>4.841.444</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)</b>	16-17	<b>1.366.223</b>	<b>43.728</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>8.790.154</b>	<b>4.885.172</b>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos Estados*

  
 Cndte. Augusto A. Naranjo Aguirre  
**GERENTE GENERAL**

  
 Ing. Jessica Azevedo Montes  
**CONTADOR GENERAL**

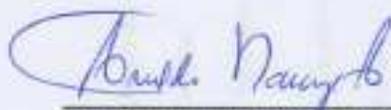
**COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	20.739	7.339
Otros Ingresos	46.752	38.848
(-) Costo de Venta	-	-
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>67.491</b>	<b>46.187</b>
<b>GASTOS</b>		
(-) Gastos de Administracion	56.748	43.727
(-) Gastos de Financieros	467	798
(-) Otros Gastos	5.320	867
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>62.535</b>	<b>45.392</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>4.957</b>	<b>795</b>
<b>Menos:</b>		
Participacion de Trabajadores	743	-
Impuesto a la Renta	2.193	199
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>2.020</b>	<b>596</b>

*Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.*



Cmdte. Augusto A. Naranjo Aguirre

**GERENTE GENERAL**



Jessica Auz Montes

**CONTADOR GENERAL**

**COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2012**  
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	Capital Social	Reserva Legal	Ganancias Acumuladas	Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 01 de Enero del 2011</b>	954	4,247	38,222		305	43,728
<b>Transacciones del año:</b>						
Transferencia de Resultados	-	31	275		(305)	0
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2011</b>	954	4,277	38,497		-	43,728
<b>Transacciones del año:</b>						
Transferencia de Resultados	-	-	-	1,320,474	-	1,320,474
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	2,020	2,020
Apropiación de reserva legal	-	-	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2012</b>	954	4,277	38,497	1,320,474	2,020	1,366,233

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.



Cra. 40, Augusto A. Narango Aguirre  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Jessica Montiel  
**CONTADOR GENERAL**

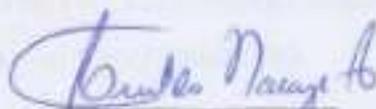
**COLAGAZEL S.A. "EN LIQUIDACIÓN"**

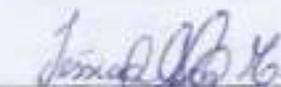
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 Y 2011**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<b>2012</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(1,610,794)</b>
Clases de cobros por actividades de operación	620,296
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	620,296
Clases de pagos por actividades de operación	(2,231,090)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(2,246,204)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(16,647)
Otras entradas (salidas) de efectivo	31,761
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>1,365,645</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(14,870)
Otras entradas (salidas) de efectivo	1,320,474
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>300,000</b>
Financiamiento por préstamos a largo plazo	300,000
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(2,189)</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>5,898</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>208</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>4,957</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>7,663</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	10,500
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(2,193)
Ajustes por gasto por participaciones trabajadoras	(743)
<b>CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(1,623,413)</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(103,344)
(Incremento) disminución en salarios de proveedores	1,175,406
(Incremento) disminución en inventarios	(4,977,962)
(Incremento) disminución en otros activos	-
(Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales	1,700,706
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	26,160
Incremento (disminución) en beneficios obligados	2,817
Incremento (disminución) en salarios de clientes	-
Incremento (disminución) en otros pasivos	532,805
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>(1,610,794)</b>

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

  
 Ciro A. Navajo A.  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Jesús A. Rodríguez  
 CONTADOR GENERAL

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**1.- OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La compañía COLAGAZUL S.A. fue constituida el 22 de Septiembre de 2005 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 03 de octubre del 2005. Su objeto social indica que la compañía se dedicara a las actividades propias de la construcción, tales como construcción de toda clase de urbanizaciones, viviendas vecinales o unifamiliares y de toda clase de edificios, centro comerciales condominios e industriales (Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

**2.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Aplicación de política contable.-** Las políticas y estimaciones contables q se revelan, son aquellas que están vigentes a la fecha de preparación de este informe la cuales son enfocadas a los principios de contabilidad generalmente aceptados y Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas - NIIF para PYMES.

En el año terminado al 31 de diciembre 2012, las políticas y estimaciones contables se enfocaban de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales estuvieron vigentes hasta el 31 de diciembre de 2012.

**Bases de Preparación.** - Los Estados Financieros de la Compañía están preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), en cumplimiento a resoluciones emitidas por la Superintendencia de compañías.

**Bases de Medición.** - Los Estados Financieros de la Empresa han sido preparadas sobre la base del costo histórico.

**Moneda Funcional.** - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, es la moneda funcional utilizada por la Compañía.

**Uso de Estimaciones.** - La preparación de los estados financieros de acuerdo a las NIIF para PYMES, requieren que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables que inciden sobre la presentación de los activos, pasivos y los montos de los ingresos y gastos; así como también de revelaciones sobre activos y pasivos contingentes. Por tal motivo la compañía registra como parte de sus costos y gastos la provisión para cuentas incobrables, y el gasto por deterioro de sus activos fijos propiedades, planta y equipo.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Efectivo y Equivalentes al Efectivo.** - El efectivo comprende tanto la caja como los depósitos bancarios a la vista y fondos mutuos. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, con vencimiento no superior a 90 días desde la fecha de inversión. Estos serán fácilmente convertibles en montos determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

La Compañía al 31 de diciembre de 2012, mantiene solamente un 59% de su efectivo y equivalentes de efectivo en instituciones financieras locales. La diferencia la mantiene en Caja General.

**Instrumentos Financieros.**- Los instrumentos financieros de Colagazul S.A. Se clasifican en función de las siguientes categorías:

- Cuentas por cobrar y por pagar.
- Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.
- Activos financieros medidos a valor razonable con efecto en resultados.
- Activos financieros disponibles para la venta.

Los activos financieros se darán de baja del Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o
- Se cede el activo financiero bajo los requerimientos establecidos en NIC 39.

Los pasivos financieros se darán de baja cuando la obligación correspondiente se haya cancelado o pagado, o bien cuando ésta haya expirado. Además, los pasivos financieros que no se midan a costo amortizado se medirán a valor razonable con efecto en resultados.

**Cuentas y Documentos por Cobrar y Pagar.** - Las cuentas por cobrar corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y se clasifican en Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados y Otras Cuentas y Documentos por Cobrar dentro del Estado de Situación Financiera.

Están registradas al costo de transferencias o depósitos vs el intercambio del servicio sustentado con los respectivos recibos de cobro que acreditan la transferencia de dominio del servicio, no existen comprobantes de ventas elaborados por el servicio.

A su vez las cuentas por pagar corresponden también a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y se clasifican como Cuentas y Documentos por Pagar y Otras Cuentas y Documentos por Pagar dentro del Estado de Situación Financiera.

Están registradas al costo de transferencias y el intercambio del servicio o bien sustentados con los respectivos comprobantes de ventas que acreditan la transferencia de dominio del bien o servicio, al igual que sustentan la operación crediticia de acuerdo a las políticas de compras de la empresa.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Estos activos y pasivos se medirán de acuerdo a la metodología de costo amortizado a través del método de la tasa de interés efectiva. No obstante lo anterior, los activos y pasivos clasificados en esta categoría cuyos vencimientos sean de corto plazo se presentan a su valor corriente por cuanto no existen costos significativos asociados a estas cuentas que ameriten la aplicación de la metodología del costo amortizado.

**Activos Financieros Mantenedos Hasta el Vencimiento.-** Corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Sociedad tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Sociedad vendiese una parte significativa de los activos clasificados en esta categoría, entonces la totalidad de los mismos se reclasifica como disponible para la venta. Esta clase de activos financieros se clasifican de acuerdo a la fecha de vencimiento como Corrientes y No Corrientes. Para aquellos activos, cuya fecha de vencimiento no sea superior a 12 meses, se clasifican como Corrientes. Mientras que el resto son clasificados como No Corrientes. Estos activos se valorizan a costo amortizado.

**Activos Financieros Medidos a Valor Razonable con Efecto en Resultados.-** Corresponden a activos financieros mantenidos con fines de negociación. Un activo financiero se clasifica en esta categoría si se adquiere principalmente con el propósito de venderse en el corto plazo. Las pérdidas y ganancias que surgen de cambios en el valor razonable de los Activos Financieros clasificados en la categoría de Medidos a Valor Razonable con Cambios en Resultado se incluyen en el Estado de Resultados, dentro del rubro Otras Ganancias (Pérdidas), en el ejercicio en que surgen. A su vez los ingresos por dividendos que surgen de las partidas clasificadas en este rubro se reconocen en el Estado de Resultados, dentro del rubro Otros Ingresos de la Operación cuando se establece el derecho de la Sociedad a recibir el pago.

**Activos Financieros Disponibles para la Venta.-** Los Activos Financieros Disponibles para la Venta corresponden a activos financieros no derivados no clasificados en ninguno de los rubros anteriormente expuestos. Estos activos se medirán a valor razonable con efecto en Patrimonio Neto, presentados en otros ingresos o gastos reconocidos en el Estado de Resultados Integral. No obstante lo anterior, para aquellos activos de los cuales no se disponga un precio cotizado en un mercado activo o aquellos en los cuales la variabilidad de estimaciones de valor razonable es poco significativa, su valor se mide al costo neto de pérdidas por deterioro de valor. Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se enajenan o sufren una pérdida por deterioro, los ajustes acumulados al valor razonable reconocidos en el Patrimonio Neto se incluyen en el Estado de Resultados Integrales como Otros Ingresos con cargo o abono a Patrimonio Neto, dentro del rubro Activos Financieros Disponibles para la Venta. La Sociedad evalúa en la fecha de cierre si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros puedan encontrarse deteriorados. En el caso de títulos de capital clasificados como disponibles para la venta, para determinar si los títulos han sufrido pérdidas por deterioro se considerará si ha tenido lugar un descenso significativo y prolongado en el valor razonable de los títulos por debajo de su costo. En caso de existir cualquier evidencia de este tipo, la pérdida acumulada, determinada como la diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable corriente menos cualquier pérdida por deterioro reconocida en ejercicios previos, se elimina del Patrimonio Neto y se reconoce

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

en el Estado de Resultados. Estas pérdidas reconocidas en el Estado de Resultados no se revierten.

**Propiedades, Planta y Equipos.** – Todas las clases de Propiedades, Planta y Equipo se reconocen inicialmente a su costo, ya sea de adquisición o construcción. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC-23.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

1. Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
2. Todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
3. La estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.
4. Costos de financiamiento, siempre que el elemento de Propiedades, Plantas y Equipos, califique como un activo de este concepto, es decir, que necesite de un periodo prolongado para quedar listo para su uso.

Para su valoración posterior a la inicial se utiliza el modelo del costo, siendo su presentación neta de depreciaciones acumuladas (para aquellos elementos susceptibles de depreciar) y de pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo.

La cuota de depreciación anual se reconoce como gasto o costo, determinándose en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

La Sociedad calcula la cuota de depreciación considerando el enfoque de componentes. En este sentido, sólo es separado por componentes un elemento cuando existe un peso significativo en términos monetarios y son asignados métodos o vidas útiles diferentes entre los componentes identificados. A continuación periodos de Depreciación a utilizar internamente:

Identificación de Vidas Útiles Estimadas o Tasas de Amortización utilizadas <b>REGLAMENTO PARA LA APLICACIÓN DE LA LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO (Decreto No. 374) - Artículo 28 Numeral 6</b>	Vida Útil	
	%	Años
Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	5,00%	20
Instalaciones	10,00%	10
Maquinarias y Equipos	10,00%	10
Muebles y Enseres	10,00%	10
Vehículos, equipos de transporte y equipo camionero móvil	20,00%	5
Equipos de Cómputo y software	33,33%	3

En caso de que los porcentajes establecidos como máximos en este Reglamento sean superiores a los calculados de acuerdo a la naturaleza de los bienes, a la duración de su vida útil o la técnica contable, se aplicarán estos últimos.

La Sociedad ha definido incorporar valores residuales para los elementos de Propiedades, Planta y Equipo en un 10% a pesar de no existir historia en recuperación de valores al finalizar las respectivas vidas útiles.

Las mantenciones menores así como las reparaciones son imputadas con cargo a los resultados del ejercicio en el cual se realizan. Por su lado, las mantenciones mayores se activan y se deprecian en función del plazo que reste hasta la próxima mantención mayor.

La Sociedad, a cada cierre contable revisa las estimaciones incorporadas en la valorización de los elementos de Propiedades, Planta y Equipo.

**Propiedades de Inversión.-** Son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por la compañía para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- a) Su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos, o
- b) Su venta en el curso ordinario de las operaciones. /

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Medición en el Reconocimiento Inicial.-** La entidad mide las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

**Medición Posterior al Reconocimiento.-** Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. La entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión como propiedades, planta y equipo, utilizando el modelo de costo depreciación-deterioro del valor de la Sección 17 "Propiedades, planta y equipo" de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES.

**Otras Obligaciones Corrientes.-** Registra obligaciones que deben ser asumidas por la empresa producto de hechos pasados, como el pago del impuesto a la renta, retención en la fuente, seguridad social, participación de trabajadores y dividendos. La compañía contabiliza el impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida determinada según las normas establecidas en la Ley de Impuesto a la Renta y utilizando la tasa impositiva establecidas.

**Provisión para Impuesto a la Renta.-** Es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a la utilidad gravable y cargada a los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

La empresa en cumplimiento a la Ley de Régimen tributario Interno y su Reglamento de aplicación, procede al cálculo del Impuesto a la renta anual según disposiciones y reformas tributarias vigentes. Para el periodo terminado al 31 de diciembre de 2012 la tarifa para el cálculo de impuesto a la renta anual es del 23%.

**Beneficios y Obligaciones a los Empleados.-** La Sociedad define los beneficios a los empleados como todos los tipos de retribuciones proporcionadas a los trabajadores a cambio de los servicios prestados.

Los beneficios a los empleados comprenden los beneficios a corto plazo, cuyo pago se realiza antes o al término de los doce meses siguientes a la prestación de servicios; los beneficios post-empleo, cuyo pago es realizado después de completar su periodo de empleo a la entidad; y los beneficios por terminación que incluyen las remuneraciones por pagar como consecuencia de:

- La decisión de la Sociedad de resolver el contrato del empleado antes del periodo normal del retiro.
- La decisión del empleado de aceptar voluntariamente la conclusión de la relación de trabajo a cambio de tales beneficios.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

A continuación se detallan los principales beneficios a los empleados identificados por la Sociedad.

**A) Beneficios a Corto Plazo.**

Los beneficios a corto plazo identificados por la Sociedad, corresponden a los siguientes:

- Sueldos y Salarios.
- Aportes a la seguridad social.
- Beneficios Sociales y Vacaciones.
- Gratificaciones.
- Subsidios de Alimentación y Transporte.

La contabilización de los beneficios a corto plazo a los empleados es generalmente inmediata, puesto que no es necesario plantear ninguna hipótesis actuarial para medir las obligaciones.

Los beneficios a corto plazo se reconocen como un pasivo (gasto devengado) o como un gasto del ejercicio. En el caso de los sueldos, salarios y aportes al IESS se reconocen directamente como un gasto en el ejercicio en que se incurren. A su vez, tanto las vacaciones y beneficios sociales se reconocen como un pasivo y se clasifican dentro de éste como *Por Beneficios a Empleados*.

**B) Beneficios post-empleo.**

Entre los beneficios post-empleo se encuentran los pactados en contratos individuales valorizados a valores nominales.

Al 31 de Diciembre de 2012 la Sociedad no mantiene este tipo de beneficios.

**C) Indemnizaciones años de servicio.**

No se registran obligaciones por este concepto, por cuanto Colagazul S.A. no tiene obligaciones contractuales relacionadas con este rubro.

**Capital Social.-** El capital social está representado por acciones ordinarias de una sola clase. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se presentan en el Patrimonio Neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

**Reserva Legal.-** La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada, y sirve para absorber pérdidas incurridas y utilizadas como aportes para futuro aumento de capital.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Reconocimiento de Ingresos Ordinarios.-** La compañía reconoce sus ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos y/o servicios.

**Estados Financieros Comparativos.-** Los estados financieros del ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2012 están presentados en forma comparativa con el periodo terminado al 31 de diciembre de 2011.

**3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

El siguiente es un resumen del Efectivo y Equivalentes de Efectivo, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Caja General (a)	-	954
Caja Chica (b)	291	-
Bancos (c)	<u>418</u>	<u>4.944</u>
<b>Total:</b>	<u>708</u>	<u>5.898</u>

- a) Está representado por ingresos de efectivo recibidos por cobro de cuotas administrativas y pagos realizados a proveedores de servicios administrativos, así como de otros relacionados al negocio; estos movimientos incluyen 2 ingresos por recibos de cobros por concepto de abonos de urbanización de \$7.000,00 valor que fue utilizado para cancelar al proveedor MONTES MENDEZ AMADOR ROBERTO, transacciones que no fueron bancarizadas; estos movimientos incluyen también la salida de efectivo por US\$ 1.647,91, utilizados para gastos de obra, los cuales no cuentan con los respaldos correspondientes.
- b) Corresponde al fondo de caja chica cuyo saldo al cierre del ejercicio es US\$ 290,88, debido a que se realizó un ajuste con fecha 27/12/2012 de US\$ 1003,62, fue ajustado y/o transferido a Caja General. Esta cuenta incluye salidas de efectivo por un monto de US\$ 7.341,10, sin el sustento adecuado (Nota 5).
- c) Está representado por depósitos bancarios a la vista, las cuales se detallan a continuación:

Institución Financiera	Tipo de cuenta	No. Cuenta	Saldo 31/12/2012
Banco General Rumihahui (1)	Corriente	8019424704	US\$ 416,72
Banco Pichincha (2)	Ahorro	5805385000	US\$ 0,81
Banco Pichincha (3)	Corriente	3484467204	US\$ 0,00

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Banco Pichincha (4)	Corriente	3483619804	US\$	0,00
---------------------	-----------	------------	------	------

- 1) Esta cuenta bancaria, según mayor contable fue utilizada con el propósito de recibir cobros realizados por cuotas administrativas, reservas, cuotas de urbanización, construcción entre otros ingresos menores. Estos movimientos incluyen el valor de US\$ 18.563,87, cuya procedencia no ha sido identificada; la contrapartida de este registro fue la cuenta contable anticipos de clientes. Existen valores recibidos de la empresa Faceti S.A. por concepto de préstamos (compañía cuyo Representante Legal fue también Gerente General de COLAGAZUL S.A. del año 2012, el Sr. Edgar Polivio Cazorla Maquisaca).

Existen salidas de dinero por pago a proveedores, comisiones bancarias, pagos a rentas, intereses por sobregiros bancarios; incluye una salida de dinero por el valor de \$2.212,23 por concepto de Multa por cheque protestado y su respectiva comisión (Nota 5).

- 2) El saldo de esta cuenta no fue validado en forma adecuada, debido a que la administración hasta la fecha de este informe no proporciono los estados de cuenta bancarios respectivos.

Según movimientos contables, fue utilizada con el propósito de recibir cobros realizados por cuotas administrativas, reservas, cuotas de urbanización, construcción entre otros gastos menores; se incluye 2 ingresos de dinero, el primero por el valor de \$27.869,60 que le fue entregado por el Fideicomiso Banco Guayaquil al cierre de sus actividades por el concepto de provisiones de gastos para tramites de juicio con la compañía Nelros, valor que no tuvo soporte de gastos dentro de COLAGAZUL S.A. y fue enviado a la cuenta de otros ingresos; el segundo ingreso de dinero, por el valor de \$4.613,65 por anticipos recibidos de personas que estuvieron interesadas en comprar terrenos de la obra "Laguna Azul" dentro del Fideicomiso Banco Guayaquil y que hasta el cierre de sus operaciones no continuaron con la compra ni se acercaron a solicitar la devolución de esos fondos, dicho valor esta contabilizado contra los anticipos de otros clientes.

- 3) Esta cuenta bancaria, según mayor contable durante el año 2012 presenta ingresos por concepto de cobros por reservas, cuotas de clientes y cancelación por compras de terrenos de la urbanización, construcción y trámites de escrituras, así como de transferencias de la cuenta de ahorro Banco Pichincha # 5805385000; existen valores recibidos de la empresa Faceti S.A. por concepto de préstamos (compañía cuyo Representante Legal fue también Gerente General de COLAGAZUL S.A. del año 2012, el Sr. Edgar Polivio Cazorla Maquisaca), también del Cptan. Orlando Alcivar y la compañía Velvetsa S.A. (relacionada al proveedor Yaglodvial) por el concepto de préstamos también, valores que generan salidas de efectivo por concepto de pagos de intereses. Se acredita a esta cuenta 2 préstamos realizados al Banco del Pichincha por los valores de \$100.000,00 y \$200.000,00, valores que a la fecha de este informe no han sido pagados pero generaron intereses de \$21.344,30 durante el 2012. //

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

4) Según registros contables, esta cuenta no presenta movimientos en el año 2012.

**4.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES**

El siguiente es un resumen de Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	2012	2011
	(Dólares)	
Cuenta por cobrar a terceros	154.037	62.699
<b>Total:</b>	<b>154.037</b>	<b>-</b>

Los movimientos registrados en el año 2012 incluyen la diferencia por cobrar al cliente Lucas Morales León, el cual tenía anticipos entregados a COLAGAZUL S.A. por el valor de \$1108,19 por concepto de abono para Urbanización y se giraron 4 cheques que ascienden al valor de \$5.000,00 a Marcelo Herrera Sánchez (apoderado autorizado del cliente) por el concepto de Devolución de fondos. La diferencia asciende al valor de \$3.891,81. Dentro de estas cuentas por cobrar a clientes (Socios) también existen pendientes de cobro por entrega de solar y construcción mediante la escrituración de dación en pago, relacionados con el proyecto inmobiliario Laguna Azul \$87.446,88. A continuación un detalle de los clientes que conforman dichos movimientos:

Cientes/Socios	US\$	Descripción
MENDEZ CABRERA LUIS (a)	14.716,67	1 Dacion de pago (Solar y Edificac)
FRANK CEVALLOS MOLINA (b)	72.730,21	2 Dacion de pago (2 Solar y 1 Edificac)
<b>Total Cientes</b>	<b>87.446,88</b>	

- a) El saldo de este cliente al 31 de diciembre de 2011, es por la entrega de un solar y la construcción de dicho bien inmueble mediante la escrituración de dación en pago. Cabe señalar que el Señor Méndez Cabrera Luis, NO consta según acta de Junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía COLAGAZUL S.A., celebrada el 28 de septiembre de 2011, en el cual aprueban la escrituración de daciones en pago.
- b) El saldo de este cliente al 31 de diciembre de 2011, es por la entrega de 2 solares y construcción de dichos bienes inmuebles mediante escrituras de dación en pago. Cabe señalar que el Señor Cevallos Molina Frank, SI consta según acta de Junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía COLAGAZUL S.A., celebrada el 28 de septiembre de 2011, en el cual aprueban la escrituración de daciones en pago.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**5.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

El siguiente es un resumen de Otras Cuentas y Documentos por Cobrar, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Cuentas por cobrar administración (a)	58.826	46.820
<b>Total:</b>	<u>58.826</u>	<u>46.820</u>

Corresponde a valores por cobrar a la administración anterior de la empresa, debido a que existen registros contables según transacciones que no tienen documentación que justifique su procedencia o aprobaciones de junta de accionistas que releven de estos resultados a los administradores anteriores, estas transacciones en el año 2012 suman \$12.005,80 y son por los siguientes conceptos:

<u>Motivo</u>	<u>Valor</u>
Cheque girado por concepto de pago IESS pero no usado para el mismo motivo (se desconoce su uso)	335,42
Diferencias pagadas en exceso al SRI durante el 2011	127,41
Recibos de cobro sin bancarización de clientes	2.500,00
Cheque girado por concepto de pago de intereses por préstamo - a nombre de LUIS GARCIA (se desconoce su uso)	330,00
Multa por problemas en giro de cheque a proveedor Vialicorp S.A.	1.371,87
Gastos de caja chica sin soporte	7.341,10
<b>Total</b>	<u>12.005,80</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012****6.- INVENTARIOS**

La administración de la empresa ha considerado necesario la revisión de los registros contables principalmente de los periodos al 30 de diciembre 2011, 2012 y 2013 y determinar la razonabilidad de las cifras en los estados financieros, a fin de que sean reportadas a las entidades de control y determinar responsabilidades administrativas y penales en caso de existir.

	(Dólares)	
Terreno (a)	2.660.721	246.513
Inventario producto terminado (b)	-	-
Casa modelo	190.656	147.706
(-) Depreciación acumulada	(15.363)	(6.647)
Obras en construcción (c)	<u>5.696.792</u>	<u>3.166.727</u>
<b>Total:</b>	<u><b>8.532.807</b></u>	<u><b>3.554.300</b></u>

- a) Durante el periodo 2012, la administración de la compañía incluye los siguientes movimientos contables efectuados de la siguiente manera. Débitos a la cuenta US\$ 1.326.382,97 por incremento del terreno de acuerdo a los registros contables avaluados del Fideicomiso Banco Guayaquil al cierre de sus operaciones, débitos a la cuenta US\$ 1.255.825,73 por concepto de "relleno y mejoramiento de suelo" contraído con el proveedor YAGLODVIAL según contrato celebrado de fecha 06 de Julio de 2011 y créditos por US\$168.000,36 que corresponde a las daciones por terrenos entregados a los siguientes socios.

**Daciones por terreno**

Beneficiarios de Dacion en Pago		Avaluo (Solar)
Cevallos Molina Frank	(1)	86.331,68
Pantoja Calle Rodrigo		24.971,64
Méndez Cabrera Luis		25.500,00
Parrado Ginez Luis	(2)	31.197,04
		<b>168.000,36</b>

- 1) Corresponde a las daciones en pago entregadas a los clientes/Socios en referencia, según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de septiembre de 2011.
- 2) Corresponde a las daciones en pago entregadas a los clientes/Socios en referencia, Cabe señalar que estos clientes/socios NO constan en el Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 28 de septiembre de 2011, por lo que la administración de la empresa deberá justificar el documento que habilito y aprobó la entrega respectiva de la dación en pago a los socios en referencia.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

- b) El saldo de la cuenta al 31 de diciembre de 2012, presenta un débito por la reevaluación realizada dentro de la implementación de las NIIF por el valor de \$42.378,54, se registra un crédito por la depreciación del año 2012 de \$8689,20.
- c) Corresponde al costo acumulado de las obras en proceso relacionado con el proyecto Inmobiliario Laguna Azul, en el periodo 2012 presentan débitos por: costo de materiales US\$ 1.597.925,99, costo de mano de obra por US\$ 558.778,40, costos indirectos de fabricación US\$ 373.360,21 que corresponden a costos relacionados con trámites legales, permisos e impuestos municipales, intereses por préstamos y sobregiros bancarios, intereses pagados a terceros, entre otros costos indirectos relacionados con el proyecto inmobiliario en proceso, así también incluye ajustes por US\$ 115.887,36 de IVA pagado en compras relacionadas, utilizado inicialmente como crédito tributario, ya que según lo expresado por la administración, este rubro no utilizara durante el proceso y culminación de este proyecto inmobiliario.

**7.- ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO**

El siguiente es un resumen de Activos Pagados por Anticipado, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Anticipos a Proveedores (a)	11.342	106.156
Anticipos a Yaglodvial (b)	-	1.100.000
Anticipos entregados- sueldos (c)	2.246	1.050
<b>Total:</b>	<u>13.587</u>	<u>1.207.206</u>

- a) Esta cuenta corresponde a los valores acumulados por anticipos entregados a proveedores por concepto de consultoría jurídica, servicios de consultoría, por construcción, por compra de materiales, fiscalización de obras, ingeniería y construcción de obras civiles, entre ellos existen valores anticipados a proveedores. A continuación un detalle de los principales anticipos entregados a proveedores:

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Detalle de los principales anticipos entregados a proveedores:**

Proveedores	Actividad del proveedor (Según base de datos SRD)	Estado del contribuyente RUC	Anticipos	Abonos	Pendiente por liquidar
Alarcón Albán Pedro (1)	Actividades de consultoría jurídica y asesoría legal.	Activo	1.500,00	347,00	7.257,00
Cuello Pizarro Rolando Vicente	Actividades de construcción.	Activo	8.000,00	6.300,00	1.700,00
Materiales Prefabricados (Mapuco)	Actividades de construcción de edificios completos o partes de edificios.	Activo	1.034.170,61	1.034.170,42	0,22
Otros proveedores menores			2.388,28	-	2.388,28
<b>Total Anticipos entregados</b>			<b>1.052.058,91</b>	<b>1.948.717,42</b>	<b>11.341,51</b>

1) Alarcón Albán Pedro.- Corresponde a valores anticipados por servicios prestados como asesor jurídico de la compañía, cuyo servicio inicio desde la estructuración del fideicomiso, asesoría y demás servicios conexos, cuya fecha de celebración del contrato es 26 de julio de 2007 y el plazo de este contrato se estipulo hasta que se proceda a la liquidación del contrato de fideicomiso mercantil inmobiliario LAGUNA AZUL.

b) El saldo es \$0,00, en el periodo 2012 corresponde a los créditos realizados para abonar la deuda por los avances de obra del proveedor YAGLODVIAL S.A. (Contratista).

c) Al 31 de diciembre de 2012, corresponde a valores anticipados a empleados. Los cuales según la administración de la empresa se descontará del sueldo a los tres empleados.

**8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Iva Pagado 12% (a)	-	-
C. T. Iva Pagado (b)	-	-
C. T. Impuesto a la Renta (c)	18.583	-
Retención en la fuente 2% (d)	226	596
<b>Total:</b>	<u>18.810</u>	<u>596</u>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

- a) Al 31 de Diciembre de 2012, el saldo del mayor contable es \$0.00, incluyen débitos por concepto de Iva Pagado en Compras que son reclasificados al final de cada mes a la cuenta de Crédito Tributario de IVA.
- b) Al 31 de Diciembre de 2012, el saldo del mayor contable es \$0.00, incluye débitos mensuales por concepto de reclasificación de la cuenta Iva Pagado, reconocidos como créditos al final del periodo contable como Costos Indirectos de Fabricación.
- c) El 05 de marzo de 2012 se reconoce una nota de crédito del SRI endosada a nombre de Colagazul S.A. por parte del Fideicomiso Banco de Guayaquil al cierre de sus operaciones por el valor de \$18.583,40 el cual fue considerado en los resultados de la compañía como otros ingresos.
- d) Al 31 de diciembre de 2011, corresponde al saldo por retenciones recibidas en la fuente del impuesto a la renta del 2%, proveniente de los fondos depositados por el fideicomiso y fondos entregados directamente por los socios para construcción menos los valores utilizados para devengar el impuesto a la renta del año 2011 (\$370,16) en el mes de Abril 2012.

**9.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El siguiente es un resumen de Propiedades, Planta y Equipo Neto, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>BAJAS</u> <u>Ventas</u>	<u>SALDO</u> <u>31-dic.-12</u>
Muebles y Enseres	2.335	-	-	2.335
Maquinarias y Equipos	452	397	-	849
Equipos de Oficina	2.778	688	-	3.466
Equipos de Computación	1.880	2.115	-	3.995
Otras Propiedades, Planta y Equipo	1.400	2.980	-	4.380
Total Costo	8.845	6.180	-	15.025
(-) Depreciacion Acumulada	(1.192)	(1.910)	-	(3.101)
Total:	<u>7.653</u>	<u>4.271</u>	-	<u>11.924</u>

**Costo**

Durante el periodo 2012, la compañía realizo adquisiciones de propiedades, planta y equipo para maximizar sus operaciones, la adquisición de estos bienes se registraron a precio de costo, según facturas de compras y documentos relacionados. /

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Depreciación Acumulada**

Es el saldo acumulado al 31 de diciembre de 2012 producto de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad, o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad. De conformidad a la NIC 16, p.6 - NIC 16, p.43 y NIIF para PYMES Sección. 17, p 17.17 al 17.23.

**10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES**

El siguiente es un resumen de Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Acreeedores Varicos Locales (a)	632.464	218.179
Cuentas por Pagar proveedores varios (a)	3.463	-
Cuentas por Pagar Yaglodvial (b)	<u>1.282.958</u>	<u>-</u>
<b>Total:</b>	<b><u>1.918.885</u></b>	<b><u>218.179</u></b>

a) Corresponde al saldo por pagar a proveedores por concepto de consultoría contable, gerencial y jurídica, servicios de construcción en general, compra de materiales, fiscalización de obras, ingeniería y construcción de obras civiles. A continuación un detalle de los principales proveedores:

<b>Principales Proveedores</b>	<b>Estado del contribuyente RUC</b>	<b>Saldo por pagar al 31/12/2012</b>	<b>Saldo por pagar al 31/12/2011</b>
Distribuidora Henrique S.A. (1)	Activo	471.733	215.955
Maestro Pizarro Denis Arturo (2)	Suspension Definitiva	95.233	-
Muñoz Mender Amador Roberto (3)	Suspension Definitiva	24.417	-
Seguridad Optima Cia. Ltda. (4)	Activo	22.726	-
Silbic S.A. (5)	Activo	9.286	-
Huaco Alarcon Joffre Rogelio (6)	Suspension Definitiva	3.800	-
Lucas Juan Isidro	Activo	2.074	-
Duarte Duarte Pablo Jose	Suspension Definitiva	1.467	-
García Martillo Martha De Jesus	Pasivo	1.247	1.247
El Asesor Contable Cia. Ltda.	Activo	977	977
Vergara Santa Leonel Aurelio	Activo	896	-
Bonagas Serrano Hector Edwin	Activo	573	-
Mundophone S.A.	Activo	499	-
Gonzaga Tama Javier Enrique	Activo	457	-
Toraldo Colero Florencio Gamballe	Activo	285	-
Otros Proveedores Menores (6 proveedores)		185	-
<b>Total Principales Proveedores</b>		<b><u>635.856</u></b>	<b><u>218.179</u></b>

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

- 1) Corresponde a la suma del total facturado por el proveedor, por US\$ 493.607,56 menos anticipos y retenciones elaboradas. Cabe señalar que desde el mes de septiembre de 2011 al 31 de diciembre del mismo año, la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 215.954,67 y del mes de Enero a Abril 2012 se registró una cuenta por pagar de US\$ 255.778,63. Así también indicamos que a la fecha del presente informe la administración de la empresa no ha proporcionado documentación contractual con el proveedor.
- 2) Corresponde a la suma del total facturado por el proveedor, por US\$ 106.266,33. Cabe señalar que desde el mes de mayo 2012 la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 95.233,24. Así también indicamos que a la fecha del presente informe la administración de la empresa no ha proporcionado documentación contractual con el proveedor.
- 3) Corresponde a la suma del total facturado por el proveedor, por US\$ 35.481,86. Cabe señalar que desde el mes de junio 2012 la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 24.417,30. Así también indicamos que a la fecha del presente informe la administración de la empresa no ha proporcionado documentación contractual con el proveedor.
- 4) Corresponde a la suma del total facturado por el proveedor, por US\$ 24.528,00. Cabe señalar que desde el mes de julio 2012 la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 22.725,80.
- 5) Corresponde a la suma del total facturado por el proveedor, por US\$ 20.254,73. Cabe señalar que de la factura registrada el 02 de Julio de 2012 la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 9.285,51.
- 6) Corresponde a la suma total facturado por el proveedor clasificado de la siguiente manera: tarifa 12% US\$ 37.072,86 y tarifa 0% US\$ 52.112,11, e IVA 12% no considerado para este análisis (US\$ 4.448,74). Cabe señalar que conforme a los anticipos entregados al proveedor en referencia para la consecución, de estos compromisos fueron de US\$ 111.800,00, y el valor total facturado por el proveedor fue de US\$ 89.184,97, por lo expuesto existe un déficit de documentos soportes que respalden los valores entregados adicionalmente por US\$ 22.615,03. Cabe señalar que desde el mes de junio 2012 la administración de la empresa tiene un saldo por pagar de US\$ 3.799,98.

b) Corresponde al registro de los avances de obra de las contrataciones de servicios entre YAGLODVIAL S.A. (Contratista) y COLAGAZUL S.A. por los siguientes contratos:

Contrato celebrado el 06 de julio de 2011 por concepto de Relleno y Mejoramiento de Suelos en la Urbanización Laguna Azul.

Contrato celebrado el 15 de julio de 2011 por concepto de Construcción y Obras de Ingeniería, Infraestructura, Cerramiento perimetral, Obras de jardinería generales, construcción de club social (Av-1) y 3 canchas en Av-3 de la Urbanización Laguna Azul.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

El valor pendiente de pago al 31 de Diciembre de 2012 es \$1.282.957,80.

**11.- OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

El siguiente es un resumen de Otras Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Patente Municipal (a)	3.537	3.537
Municipio Prediales (b)	31.760	-
<b>Total:</b>	<u>35.297</u>	<u>3.537</u>

a) Al 31 de diciembre del 2012, los registros corresponden a la provisión de patentes, tasas municipales por pagar de los periodos 2009 al 2011, realizados en el periodo 2011.

b) Al 31 de diciembre del 2012, el registro corresponde a la provisión de impuestos prediales del año 2012 con el municipio de daule.

**12.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

El siguiente es un resumen de Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Impuestos y Retenciones por Pagar (a)	9.896	17.318
Impuesto a la Renta Anual (b)	16.344	14.526
IESS por Pagar (c)	335	323
Beneficios Sociales (d)	3.472	1.412
Participación a Trabajadores (e)	859	119
<b>Total:</b>	<u>30.905</u>	<u>33.698</u>

a) Corresponde al saldo por pagar de retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta por US\$ 8.862,37 y retenciones en la fuente sobre el valor de IVA US\$ 1.033,13, los cuales se detallan a continuación.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

Retenciones en la fuente IR	Saldo por pagar (Mayor Contable)	Declarado	Mayor	Saldo por pagar (Extracontable)
304 Retencion 8%	-	-	-	-
303 Retencion 10%	76,00	923,56	854,20	-69,36
312 Retencion 1%	-	-	-	-
340 Retencion 1%	8.205,14	5.240,16	8.357,08	3.116,92
341 Retencion 2%	424,43	5.019,37	4.946,67	-72,70
342 Retencion 8%	156,80	135,94	263,94	128,00
<b>Total (1)</b>	<b>8.862,37</b>	<b>11.319,03</b>	<b>14.421,89</b>	<b>3.102,86</b>

Retenciones en la fuente sobre IVA	Saldo por pagar (Mayor Contable)	Declarado	Mayor	Saldo por pagar (Extracontable)
Retencion IVA 100%	136,80	979,44	1.025,04	45,60
Retencion IVA 70%	440,79	2.129,16	1.783,08	-346,08
Retencion IVA 30%	455,54	5.924,52	5.925,96	1,44
<b>Total (2)</b>	<b>1.033,13</b>	<b>9.033,12</b>	<b>8.734,08</b>	<b>-299,04</b>

- 1) Al 31 de diciembre de 2012, los registros contables muestran un saldo por pagar de US\$ 8.862,37, de retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta del 10%, 8%, 2% y 1%, los cuales difieren de las declaraciones efectuadas US\$ 11.319,03 y provisión de las retenciones efectuadas según mayor contable US\$ 14.421,89, cuyo valor por pagar es de US\$ 3.102,86.
- 2) Al 31 de diciembre de 2012, los registros contables muestran un saldo por pagar de US\$ 1.033,13, de retenciones en la fuente sobre el valor del IVA del 30%, 70% y 100%, los cuales difieren de las declaraciones efectuadas US\$ 9.033,12 y provisión de las retenciones efectuadas según mayor contable US\$ 8.734,08, cuyo valor en exceso es US\$ - 299,04.
- b) Al 31 de diciembre de 2012 este saldo incluye la provisión de impuesto a la renta originada al cierre del periodo 2005 por un valor de US\$ 14.156,25, provisión de impuesto a la renta del periodo 2011 por un valor de US\$ 370,16, provisión de impuesto a la renta del periodo 2012 por un valor de US\$ 2.192,65.
- c) Al 31 de diciembre de 2012, este saldo está representado por aportes personales individuales US\$ 145,87 y patronales US\$ 189,55 del mes de diciembre de 2012, que corresponde a los 3 empleados activos de esa fecha.
- d) Al 31 de diciembre de 2012, este saldo está representado por sueldos por pagar del mes de diciembre de US\$ 1521,13 y beneficios sociales por pagar US\$ 1951,18, el cual se compone de la siguiente manera:
- Décima Tercera Remuneración por US\$ 130,00, el cual según recalcu realizado a esta provisión excede por el mismo valor.

Cabe señalar que el periodo de provisión, pago y reporte a los empleados de este beneficio social de acuerdo al código de trabajo es desde el 01 de

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

diciembre de un periodo en particular hasta el 30 de noviembre del siguiente periodo.

- Decima Cuarta Remuneración, corresponde a la provisión mensual acumulada a diciembre 2012 por \$730,06. Cabe indicar que de acuerdo a los registros contables (comprobantes de egreso # 69, 70 y 71, este pago fue realizado en el año posterior (Marzo 2013).

Cabe señalar que el periodo de provisión, pago y reporte a los empleados de este beneficio social de acuerdo al código de trabajo es desde el 01 de marzo de un periodo en particular hasta el 28 de febrero del siguiente periodo.

- Vacaciones, corresponde a la provisión mensual acumulada a diciembre 2012 por el valor de \$861,25.
- Fondos de Reserva, corresponde a la provisión mensual acumulada a diciembre 2012 por el valor de \$229,91.

- e) Al 31 de diciembre de 2012 este saldo corresponde a la provisión de participación de trabajadores por pagar del periodo 2011 por el valor de \$119,20 y a la provisión del año 2012 por el valor de \$743,48.

**13.- OBLIGACIONES CON ENTIDADES BANCARIOS**

El siguiente es un resumen de Obligaciones no Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Prestamos Banco Pichincha (a)	300.000	-
<b>Total:</b>	<u>300.000</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2012, según el mayor contable el saldo corresponde a la suscripción de 2 préstamos bancarios por los siguientes valores:

El primer crédito fue realizado el 16 de Febrero de 2012 por el valor de \$200.000,00.  
El segundo crédito fue realizado el 26 de junio de 2012 por el valor de \$100.000,00.

Cabe indicar que a la fecha de este informe, la compañía COLAGAZUL S.A. no ha presentado soportes de cancelación de cuotas de estos préstamos, pero en los registros contables si se reconocen valores de pagos de intereses bancarios por mora en los préstamos mencionados.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**14.- OBLIGACIONES NO CORRIENTE**

El siguiente es un resumen de Obligaciones no Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Anticipos de Clientes No identificados (a)	37.214	22.650
Anticipos Faceti (b)	22.200	-
Anticipos de Clientes Fideicomiso (c)	3.355.487	3.110.273
Anticipos de Clientes Otros (d)	1.723.935	1.453.108
<b>Total:</b>	<u>5.138.835</u>	<u>4.586.030</u>

Corresponde al saldo acumulado de los valores anticipados por los Clientes/Socios, clasificados de la siguiente manera (a, c, d):

**CLIENTES FIDEICOMISO**

(+)			
<b>AÑO 2011</b>	73 PERSONAS	FIDEICOMISO INICIAL	2.356.324,84
	31 PERSONAS	URBANIZACION	668.519,95
	12 PERSONAS	CONSTRUCCION	297.867,03
	6 PERSONAS	ESCRITURAS	6.920,00

(-)			
<b>AÑO 2011</b>	9 PERSONAS	DESCUENTO ESCRITURAS	- 219.359,27

3.110.272,55

(+)			
<b>AÑO 2012</b>	35 DOCS.	URBANIZACION	154.197,66
	22 DOCS.	CONSTRUCCION	194.866,55
	12 DOCS.	ESCRITURAS	17.410,30
	01 DOCS.	COSTO / PROYECTOS	5.000,00
	00 DOCS.	OTROS FIDEICOMISO	-

(-)			
<b>AÑO</b>	4 PERSONAS	DESCUENTO ESCRITURAS	- 125.152,31

**OTROS CLIENTES**

(+)			
<b>AÑO 2011</b>	68 PERSONAS	FIDEICOMISO INICIAL	-
	3 PERSONAS	URBANIZACION	1.322.791,46
	3 PERSONAS	CONSTRUCCION	130.316,12
		ESCRITURAS	-

(-)			
<b>AÑO 2011</b>			

1.453.107,58

(+)			
<b>AÑO 2012</b>	86 DOCS.	URBANIZACION	223.132,60
	02 DOCS.	CONSTRUCCION	9.000,00
	13 DOCS.	ESCRITURAS	15.251,39
	08 DOCS.	COSTO / PROYECTOS	28.188,88
	03 DOCS.	OTROS FIDEICOMISO	4.613,65

(-)			
<b>AÑO</b>	1 PERSONAS	DESCUENTO ESCRITURAS	- 9.359,17

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

2012			2012		
	PERSONA	DEVOLUCION AL CLIENTE			DEVOLUCION AL CLIENTE
		1.108,19			-
		<u>245.214,01</u>			<u>270.827,35</u>
		<u>3.355.486,56</u>			<u>1.723.934,93</u>
					ANTICIPOS DE CLIENTES NO IDENTIFICADOS (+) 37.213,87
					<b>TOTAL ANTICIPOS DE TERCEROS 5.116.635,27</b>

b) Al 31 de diciembre de 2012, el saldo corresponde a valores recibidos de la compañía FACETI pendientes de realizar la devolución.

**15.- PATRIMONIO**

El siguiente es un resumen de Obligaciones no Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	2012	2011
	(Dólares)	
Capital Suscrito o Asignado (a)	954	954
Reserva Legal (b)	4.277	4.277
Resultado del Ejercicio Acumulado	38.497	38.222
Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (c)	1.320.474	-
Resultado del Ejercicio Actual	<u>2.020</u>	<u>275</u>
<b>Total:</b>	<b><u>1.366.223</u></b>	<b><u>43.728</u></b>

a) Al 31 de diciembre del 2012, el Capital Social está constituido por 954 acciones, suscritas al valor nominal de US\$ 3.00 cada una, cuyo detalle se muestra a continuación.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Accion %</u>	<u>Total Acciones</u>	<u>Valor por Accion</u>	<u>Capital Social (US Dólares)</u>
Toledo Dominguez Jose Raul	Ecuador	0.31%	1	\$ 3.00	\$ 3.00
Cooperativa Laguna Azul	Ecuador	99.69%	317	\$ 3.00	\$ 951.00
			<u>318</u>		<u>\$ 954.00</u>

b) Al 31 de diciembre del 2012, de conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, se establece que las sociedades anónimas deben efectuar obligatoriamente una reserva del 10% de la ganancia anual, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital pagado. El valor puede ser capitalizado y utilizado para cubrir pérdidas.

c) Al 31 de diciembre del 2012, el saldo que presenta la cuenta es de origen acreedor y se da de acuerdo a cambios en las cuentas del Estado de Situación Financiera por la Adopción por primera vez de las NIIF por incremento en avalúo de terreno y casa modelo de la Urbanización Laguna Azul pertenecientes a la Compañía Colagazul S.A.

#### **16.- INGRESOS, COSTOS Y GASTOS**

El siguiente es un resumen de los Ingresos, Costos y Gastos, al 31 de diciembre del 2012 y 2011:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US\$ Dolares)	
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos de Actividades Ordinarias (a)	20.739	7.339
Otros Ingresos (b)	46.752	38.848
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<u>67.491</u>	<u>46.187</u>
<b>(-) COSTOS</b>		
<b>(-) GASTOS</b>		
Gastos de Administracion (c)	56.748	43.727
Gastos de Financieros (d)	467	798
Otros Gastos (e)	5.320	867
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>62.535</u>	<u>45.392</u>
<b>Resultados Antes de Participacion de Trabajadores e Impuesto a la Renta</b>	<u>4.957</u>	<u>795</u>

a) Estos ingresos corresponden a las cuotas administrativas (Alicuotas) que los socios aportaban a la Cooperativa Laguna Azul hasta el 31 de diciembre de 2010, sin //

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

embargo a partir del 01 de enero de 2011, la administración de la empresa COLAGAZUL S.A., asume la responsabilidad del control y cobro de estas cuotas administrativas a los socios de la Cooperativa Laguna Azul, y la Cooperativa Laguna Azul entregó un reporte por cobrar al 31 de diciembre de 2010 a COLAGAZUL S.A., por los valores pendientes a esa fecha.

En el periodo 2012, el valor de la cuota administrativa fue de US\$ 10,00, cuyo valor fluctúa por cada socio dependiendo del número de lotes de terreno que los socios en esa fecha poseían. El valor de US\$ 1.412,08 pertenece a cuotas cobradas del periodo 2011, y el valor de US\$ 19.327,41 pertenece a cuotas cobradas del periodo 2012 según mayor de ingresos denominado "Ingresos por servicios operativos".

Cabe señalar que la administración de la empresa, no emitió comprobantes de venta autorizados por el Servicio de Rentas Internas, por los valores recaudados a los socios, los ingresos registrados es por los valores ya cobrados al cierre del periodo.

- b) Al 31 de Diciembre de 2012, el rubro "Otros Ingresos" está representando por los siguientes conceptos:

Otros Ingresos

La compañía Colagazul S.A. recibió un cheque del Fideicomiso Banco Guayaquil para cubrir gastos de juicios con la compañía NELROS. Cabe indicar que la administración de Colagazul S.A. no entregó soportes contractuales del consumo de estos gastos por lo que se reconoció como Otros Ingresos.

Prediales

Corresponde a cobros adicionales a socios para la respectiva escrituración de lotes.

Crédito Tributario

El reconocimiento en Ingresos de la Nota de Crédito del SRI endosada a nombre de la compañía Colagazul S.A.

- c) Está representado por sueldos a empleados, beneficios sociales y otros beneficios de empleados por US\$ 26.304,29, servicios básicos por US\$ 949,28, arrendamientos por US\$ 1.175,00, honorarios profesionales por US\$ 4.152,00, útiles y suministros de oficina por US\$ 3.038,40, depreciación de propiedades planta y equipo correspondiente al periodo \$10.598,70, impuestos y contribuciones por \$3.548,08, otros gastos administrativos US\$ 6.981,78.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

- d) Corresponde a cargos financieros por emisión de chequeras, comisiones bancarias e intereses por sobregiros bancarios.
- e) Corresponde al cargo de gastos efectuados por la administración presente en el periodo 2011 de COLAGAZUL S.A., que no tienen relación a cajas chicas elaboradas, comprobantes de venta entre otros documentos pertinentes que justifiquen los desembolsos efectuados por el valor de \$5.320,21.

**17.- CONCILIACION TRIBUTARIA**

El siguiente es un resumen de la Conciliación Tributaria, al 31 de diciembre del 2012 y 2011.

Resultados antes de Participac trabajadores e Impuesto Renta	4.957	795
(-) Participacion Trabajadores	743	119
Base del Calculo	4.213	675
(+) Gastos no deducibles	5.320	867
(-) Otras Rentas Exentas	-	-
Base imponible neto para impuesto a la renta	9.533	1.542
Tasa Aplicable: 23%	2.193	370
(-) Retenciones Impuesto Renta recibidas de clientes	-	596
<b>Impuesto a la Renta por Pagar</b>	<b>2.193</b>	<b>(226)</b>

**18.- CONTINGENTES**

Según lo informado por la Gerencia, a la fecha este informe la empresa posee varios juicios civiles, sin embargo no hemos recibido por parte del asesor legal un informe que describa e indique la situación de dichos juicios; en caso de existir.

**19.- EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2012 y la fecha de emisión de este informe (Abril 28 de 2017), se produjeron los siguientes eventos.

El 17 de marzo de 2016, mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD,SD.16.0001251, queda aprobada e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil la disolución de compañías mencionadas en la resolución antes indicada, en la que se incluye a la Compañía COLAGAZUL S.A., por estar incuridas en la causal de disolución prevista en el inciso 3, del artículo 360 de la Ley de Compañías.

La administración de la empresa ha considerado necesario la revisión de los registros contables principalmente de los periodos 2011, 2012 y 2013, a fin de determinar la razonabilidad de las cifras en los estados financieros, a fin de que sean reportadas a las

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

entidades de control y determinar responsabilidades administrativas y penales en caso de existir.

Dentro de la documentación recibida, El Informe del Gerente General correspondiente a los Estados Financieros del periodo 2012 menciona lo siguiente:

a) Dentro de las actividades reveladas en el periodo 2012 se encuentra el reconocimiento de valores recibidos del Fideicomiso Banco de Guayaquil al cierre de sus operaciones, el cual el 10 de enero del 2012 inscribe la Resolución de Reforma de Estatutos para cambiar de razón social a FUTURFID S.A.; dentro de este proceso se desarrolló un juicio colusorio dentro del cual la compañía Colgazul S.A. tuvo que ceder 10 terrenos urbanizados al demandante (compañía inmobiliaria Nelly Rosa Nelros S.A.) para poder dar paso a la liquidación total del Fideicomiso que administraba los recursos de la Urbanización Laguna Azul.

b) Un párrafo titulado "Notas de crédito a favor de los clientes sin sustento ni aprobación de Junta por \$130.000." del cual ratificamos que dentro de la auditoría realizada no nos fue proporcionada evidencia o sustentos aprobados por la Junta de Accionistas de a Compañía Colgazul S.A. por valores a favor de clientes por dicho concepto ni valor. Tampoco se encontró valores relacionados dentro de la contabilidad de la compañía Colgazul S.A.

130	130	
130	130	
130	130	
130	130	

**18- CONTINGENTES**

Según el informe por la Gerencia a la Junta de Accionistas la empresa posee varias contingencias que se detallan a continuación:

**19- EVALUACIONES**

El 31 de diciembre de 2012 y el 31 de diciembre de 2011 se realizaron las siguientes evaluaciones:

El 31 de diciembre de 2012 se realizó la evaluación de los terrenos urbanizados que se detallan a continuación:

La administración de la empresa ha mantenido durante el periodo de la auditoría el procedimiento de los terrenos 2011 y 2012 a fin de determinar la responsabilidad de los terrenos y de los terrenos...