



INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO DE ENERO A DICIEMBRE DE 2011

Guayaquil, 01 de marzo de 2017

Con el fin de dar cumplimiento a los Estatutos de la Empresa, al Art 289 de la Ley de Compañías vigente, y al tenor de lo dispuesto en la Resolución # 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. # 44 del 13 de octubre de 1992, me permito poner a su consideración el Informe de la gestión Administrativa del actual Gerente General, para el ejercicio económico del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2011, luego de la rectificaciones realizadas en los Informes Financieros y de Auditorías presentados a la fecha.

ANTECEDENTES

Para proceder a la ELABORACION DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2011, que estamos presentando en esta fecha, considero pertinente dejar constancia, que luego de realizar las rectificaciones de Contabilidad del año 2011 y de su informe de Auditoría Financiera/Contable Externa, nos hemos visto obligados a efectuar estos Informes, entre ellos el Informe del Administrador del Año 2011, que lo resumo a continuación:

REPRESENTANTES LEGALES EN EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

PRESIDENTE: Myr Pablo Maruri
GERENTE: Myr Edgar Cazorla

CAPITAL SOCIAL

El 1 de Abril del 2010 se cambia la estructura del Capital Social, mediante comunicación emitida por cada uno de los accionistas fundadores de COLAGAZUL S.A., estos ceden sus acciones a la Cooperativa Laguna Azul, quedando constituido el Capital Social de COLAGAZUL S.A.: con una Acción Ordinaria y Nominativa de \$ 3,00 dólares a favor del Myr. Raúl Toledo Domínguez y trescientas diecisiete Acciones Ordinarias y Nominativas de \$ 3,00 dólares cada una a favor de la Cooperativa Laguna Azul quien estaba representada por el Myr Pablo Maruri.

ACTIVIDADES GENERALES

La Compañía luego del fracaso y extinción del Fideicomiso, entrego al Nuevo Administrador Myr Pablo Maruri en el 2011 fondos disponibles, pasivos, bienes inmuebles; entre ellos, 52 viviendas inconclusas y la urbanización de 5 manzanas, dinero en efectivo por un millón trescientos mil dólares, los cuales según registros contables actuales carecen de evidencia suficiente de sus destinos, tal como se entregó a los auditores externos para que emitan su opinión independiente respecto de dichos movimientos. En mi opinión personal la falta de una correcta administración de dichos recursos impidió se cumplan con los objetivos de la compañía, lo cual ocasiono demandas, perjuicios económicos, paralización del proyecto y afectaciones de carácter legal, judicial y administrativa; mismos, que le ha tocado a la actual administración asumir, encarar y resolver hasta la presente fecha.

La administración en el año 2011 recibió un fuerte apoyo de clientes por más 3.2 millones de dólares en dicho periodo que sumado al 1.3 millones de dólares citado en el párrafo anterior aproximadamente se contó con fondos disponibles liquidados de 4.5 millones de dólares, con lo cual se contaba con suficientes recursos para terminar la primera etapa del proyecto en la que estaban las 52 viviendas iniciales.



Las obras de Urbanización que estuvieron paralizadas desde el 30 de marzo del 2009, se reinician mediante los contratos de urbanización suscritos con la Cia. MAPRECO, con la cual se celebraron tres contratos uno de construcción del Portón de Entrada por \$322.406,80, el segundo de Mejoramiento de suelos y de obras complementarias por \$1.263.938,19 y un tercero para protección de algunas viviendas que estaban en obra gris por \$700.000, que suman \$2.286.344,99. Luego de facturar cada uno de estos contratos, se ejecutaron por \$2.228.496,01, esto es en un valor menor en \$ 57.853,98.

Como los fondos recibidos se habían agotado, se realizaron contratos con la Compañía YAGLODVAL, quien aparentemente iba a Financiar las obras a ejecutarse, razón por la cual se celebraron los siguientes Contratos:

BREVE ANALISIS SOBRE LOS CONTRATOS CON YAGLODVAL

a) CONTRATO DE RELLENO

- 1) El Contrato de RELLENO se suscribe el 6 de julio del 2011, SIN LA APROBACION DE UNA JUNTA DE ACCIONISTAS, dicho contrato inicialmente contemplaba 242.459,95 m³ a \$ 7,93 cm³ es decir una contratación por \$ 1.920.282,80.
- 2) En la fecha de suscripción del contrato y hasta la emisión de este informe no se registra evidencia contable o financiera interna o externa que haya servido de soporte para comprometer el capital de la compañía que a esa fecha era de \$ 954,00 lo cual comprueba que la compañía no registraba índices de endeudamiento que soporten dicha contratación.
- 3) En la fecha de suscripción del contrato y hasta la emisión de este informe no se registra evidencia contable o financiera interna o externa de apalancamientos bancarios, líneas de crédito o mecanismos financieros, que mediante pasivos a largo plazo hayan garantizado el pago de dicha contratación.
- 4) La administración del año 2011 contrata y se compromete a pagar en un plazo de 270 días el 100% del valor del contrato y firma una cláusula contractual que establece la penalidad que en el caso de no cancelación de dicho acuerdo pagaría multas e intereses por mora a convenir. HASTA LA PRESENTACION DE ESTE INFORME NO SE CUENTA CON EL ANALISIS O EL MECANISMO EN EL CUAL SE HAYA AMPARADO LA ANTERIOR ADMINISTRACION PARA LA TOMA DE DICHA DECISION NI SE CUENTA CON EL APOYO DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS REFLEJADO EN UN ACTA.

b) CONTRATO DE URBANIZACION

- 1) Este contrato lo suscribe 10 días después del anterior por un valor de \$ 3.657.053 igualmente sin AUTORIZACION DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS Y COMPROMETIENDO EL CAPITAL MAS ALLA DE SU VALOR.
- 2) En la fecha de suscripción del contrato y hasta la emisión de este informe no se registra evidencia contable o financiera interna o externa de apalancamientos bancarios, líneas de crédito e mecanismos financieros, que mediante pasivos a largo plazo hayan garantizado el pago de dicha contratación.
- 3) La administración del año 2011 contrata y se compromete a pagar en un plazo de 210 días el 100% del valor del contrato y firma una cláusula contractual que establece la penalidad que en el caso de no cancelación de dicho acuerdo pagaría multas e intereses por mora a convenir. HASTA LA PRESENTACION DE ESTE INFORME NO SE CUENTA CON EL ANALISIS O EL MECANISMO EN EL CUAL SE HAYA AMPARADO LA ANTERIOR



COLAGAZUL S.A.
URBANIZACION "LAGUNA AZUL"
www.lagunazul.com

ADMINISTRACION PARA LA TOMA DE DICHA DECISION NI SE CUENTA CON EL APOYO DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS REFLEJADO EN UN ACTA.

c) CONCLUSION DE LOS DOS CONTRATOS CON YAGLOVIAL

- 1) LOS REPRESENTANTES LEGALES DE LA EMPRESA SUSCRIBEN EN 10 DIAS DOS CONTRATOS COMPROMETIENDO DESMESURADAMENTE EL CAPITAL DE LA EMPRESA POR MAS DE CINCO MILLONES DE DOLARES, SIN QUE CUENTE CON FINANCIAMIENTO ALGUNO PARA PODER CANCELAR LOS VALORES CONTRATADOS.
- 2) NINGUNO DE LOS CONTRATOS TIENE AUTORIZACION DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

NOTA.- Esta información se amplía en el informe de Auditoría Externa aplicado a los Estados Financieros del año 2011.

OTRO CONTRATO

- A) Se suscribe un Contrato de Corretaje con una Comisión del 7% y con una Cláusula de Exclusividad y de UNICA CORREDORA con la señora Sonia Zhindon, sin determinar plazo o comprador potencial, sino que lo hace extensivo a cualquier comprador que haya sido propuesto o no por la corredora.

OBRA VITAL NO REALIZADA

Con todo el dinero a disposición y de todas estas obras reiniciadas, **la más grave omisión**, es que no se construyó la Planta de Tratamiento de Aguas Servidas, para dar servicio al menos a la 52 casa construidas hasta ese entonces, por lo cual el Municipio suspendió el Permiso de Ventas, lo cual ha constituido el peor obstáculo para que los socios puedan obtener sus títulos de propiedad, y consecuentemente no puedan avanzar en la construcción de sus propiedades.

Como no hubo fondos en los años subsiguientes, tampoco ha sido posible iniciar la construcción de dicha Planta, hasta que podamos financiarla.

ACTA DE JUNTA DE ACCIONISTAS DEL 28 SEPTIEMBRE 2011

Durante el proceso de Actualización de la parte societaria, solicitada por el Interventor de la Superintendencia de Compañías, dentro de lo cual tuvimos que completar los habilitantes de cada una de las Actas de Junta de Accionistas, se pudo observar que en el Acta celebrada el 28 de septiembre del 2011, se aprueba que el Presidente y Gerente de la Empresa procedan a celebrar y suscribir escrituras de Dación de Pago a favor de 55 clientes que abonaron por 95 terrenos.

El caso es que en esta acción aprobada existen varias observaciones que cuestionan la validez de este acto:

- a) COLAGAZUL SA siendo una compañía inmobiliaria lo que hacía era recibir anticipos para la adquisición o compra de un bien de propiedad de la compañía, y no era procedente el concepto de Dación en Pago, que posteriormente fue objetado por el Registrador de la Propiedad de Daule
- b) Se faculta masivamente a los clientes sin determinar ningún dato o requisito verificable, como eran:
 - Valor del terreno
 - Área y delimitación

- Pagos realizados por cada uno de ellos
 - Verificación para cada uno de los clientes y sus terrenos asignados.
- c) Esta situación origino que se hayan entregado escrituras sin que este sus pagos completos (caso del mismo Presidente Maruri)
- d) Dejo constancia de que en el 2011 solo se inscribieron 9 escrituras registradas para 4 personas y aprobadas en el catastro Municipal y en el 2012, 3 escrituras para 1 persona inscritas pero no registradas en catastro Municipal
- e) Esta Acta ocasionó también la Comisión de un delito, puesto que tres clientes procedieron a inscribir las Escrituras sin constar en el Acta del 28 de septiembre, en la cual tiene también responsabilidad del Notario que no verifico los nombres que constaban en el Acta.

ADQUISICION DE SOLARES POR PARTE DEL ADMINISTRADOR 2011

He realizado una revisión al libro de acta de juntas de la Compañía y en ninguna de ellas he encontrado una prohibición para que los administradores adquieran propiedades con algún tipo de limitación; así también, en dichas actas no existe decisión aprobada por la junta general de accionistas que otorgue distinciones o favoritismos para que los accionistas, administradores, comisarios, proveedores, asesores o cualquier persona directa o indirectamente relacionada con la compañía realice compraventas de uno, diez o más terrenos del proyecto; sin embargo, el Mayor Pablo Maruri al 31 de Diciembre de 2011 registra pagos a su favor por \$ 183.945,59 de donde se descuentan 2 daciones de pago con la cual se legalizan 2 terrenos a su favor por un valor de \$59.642,58 quedando a su favor al cierre de este ejercicio económico el valor de \$124.303,01. No obstante, la contabilidad revela también haber recibido de la Señora Rosita Maruri Cevallos y la Señora Mirian Maruri Cevallos (hermanas del anterior administrador) valores por \$79.143,40 (por concepto de urbanización, construcción y fideicomiso) y \$17.235,28 (por concepto de urbanización) respectivamente.

Dichos valores entregados por la familia Maruri Cevallos suman \$220.681,90 con corte al 31 de Diciembre de 2011 lo cual genera una duda aun no fundamentada de que haya existido preferencias en la venta de propiedades de este proyecto, sobre todo cuando en la actualidad el Sr. Pablo Maruri ostenta sentirse con derechos a que se legalicen 10 terrenos a su favor no siendo accionista de la Compañía COLAGAZUL S.A. y a quien hoy por hoy solamente tiene el trato de **CLIENTE**.

SITUACION DE LAS CONSTRUCCIONES EN OBRA GRIS

Algunos clientes de viviendas que quedaron en obra gris, han continuado construyendo con sus propios recursos por lo que han presentado reclamos por obras que ejecutó COLAGAZUL S.A. en el año 2011 que no están realizadas o que presumen tienen sobreprecio a pesar de que fueron Fiscalizadas por el Arquitecto Octavio Coello quien le adquirió un terreno al Sr. Pablo Maruri y que en la actualidad consta como propietario.

Dentro del grupo de clientes existen beneficiarios de préstamos otorgados por el ISSFA – Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas, quienes entregaron dichos montos para la obtención de viviendas y en cuya totalidad excedió los 600 mil dólares aproximadamente, valores que fueron identificados y no devueltos por la administración anterior. En la actualidad el listado de estos clientes reposa en los libros contables registrándose pasivos a favor de cada cliente en la espera de ser devueltos o de la legalización de su propiedad.

ESTADOS FINANCIEROS



COLAGAZUL S.A.
URBANIZACION "LAGUNA AZUL"
www.lagunazul.com

a) Los resultados de los Balances realizado originalmente comparados con los realizados por la Nueva Empresa WORLD TAX ACCOUNTING son los siguientes:

COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en Dólares Estadounidenses)

ACTIVOS

ACTIVOS CORRIENTES

Efectivo y Equivalentes al Efectivo
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar
Inventarios
Activos Pagados por Anticipado
Activos por Impuestos Corrientes
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES

ACTIVOS NO CORRIENTES

Propiedades, Planta y Equipo Neto
Activo No Corriente / Propiedades de Inversión
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES

TOTAL ACTIVOS

PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS

PASIVOS CORRIENTES

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores
Otras Cuentas y Documentos por Pagar
Otras Obligaciones Corrientes
TOTAL PASIVOS CORRIENTES

PASIVOS NO CORRIENTES

Obligaciones no Corrientes
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES
TOTAL PASIVOS

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5.898	954
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	62.699	-
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	46.820	-
Inventarios	3.554.300	-
Activos Pagados por Anticipado	1.207.206	-
Activos por Impuestos Corrientes	596	-
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	4.877.519	954
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades, Planta y Equipo Neto	7.653	-
Activo No Corriente / Propiedades de Inversión	-	56.625
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	7.653	56.625
TOTAL ACTIVOS	4.885.172	57.579
PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	218.179	-
Otras Cuentas y Documentos por Pagar	3.537	-
Otras Obligaciones Corrientes	33.698	14.156
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	255.414	14.156
PASIVOS NO CORRIENTES		
Obligaciones no Corrientes	4.586.030	-
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	4.586.030	-
TOTAL PASIVOS	4.841.444	14.156
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)	43.728	43.423
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4.885.172	57.579



COLAGAZUL S.A.
URBANIZACION "LAGUNA AZUL"
www.lagunazul.com

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS		
Ingresos de actividades ordinarias	7.339	-
Otros Ingresos	38.848	-
(-) Costo de Venta	-	-
UTILIDAD BRUTA	46.187	-
GASTOS		
(-) Gastos de Administracion	43.727	-
(-) Gastos de Financieros	798	-
(-) Otros Gastos	867	-
TOTAL GASTOS	45.392	-
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	795	-
Menos:		
Participacion de Trabajadores	119	-
Impuesto a la Renta	370	-
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	305	-

CONSECUENCIAS

Al no poder concluirse con el avance en la obras de la Primera etapa, comenzó a sentirse inseguridad en la ejecución de sus áreas asignadas y como consecuencia disminuyeron los pagos por cuotas de administración y abonos a las cuotas de urbanización; lo que dejó a la empresa en una situación económica muy precaria.

Desde este año se produce un endeudamiento impresionante, y aumento de pasivos sin posibilidad de concluir las obras por lo menos de urbanización y peor aún las viviendas, que cada día iban incrementando los precios de reconstrucción.

Esta situación podría haberse concluido con un préstamo de alguna Institución Financiera o la Venta del terreno de la tercera etapa que no estaba presupuestado hacerlo o no fue factible realizar.

RESPONSABILIDADES DE LOS ADMINISTRADORES 2011

Toda esta serie de resoluciones tomadas por los administradores, que han ocasionado ingentes pérdidas a la compañía y a los accionistas, que constan en este informe y podrían ser motivo de una auditoría no solo contable sino especial que con posterioridad deberá ser considerada por la Junta de Accionistas sin perjuicio de las responsabilidades que la ley determine ante lo cual los administradores de aquella época deban responder.

SITUACION LABORAL

En la Empresa en el año 2011, a partir del 1 de Junio entraron a rol tres trabajadores y se pagaron las obligaciones con el IESS.

LAVADO DE ACTIVOS

En el año 2011, la compañía designó como oficial de cumplimiento al Señor Contador de la época Iván Caamaño del cual no se registran informes presentados a la U.A.F. o a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

CONCLUSIONES

Como se observa en la Administración del año 2011, no se tomaron decisiones en beneficio de la compañía, ni se tomaron medidas que protejan los intereses de terceros. Además existe el agravante de que el Presidente de la Compañía COLAGAZUL S.A. - Myr Pablo Marurí, también Presidente de la Cooperativa LAGUNA AZUL en donde adicionalmente era accionista mayoritario, representante de la mayor parte de socios de dicha cooperativa **NO TUVO** ejecutivo que cuestione, revise, recomiende y resuelva las decisiones en beneficio de todos los mencionados, por lo que presumo en base a los registros contables, mi experiencia como Administrador y Oficial en Servicio Pasivo de la Armada Nacional que en la ausencia de procedimientos de control interno sumado al abuso de confianza claramente demostrado en mi informe por parte del anterior administrador conllevaron a los resultados que claramente se evidencian en mi comunicado; por lo tanto, propongo la siguientes medidas en beneficio de la compañía COLAGAZUL S.A. "hoy en LIQUIDACION":

1.- Solicitud oficial de rendimiento de cuentas a los anteriores administradores para que a su vez puedan ejercer el descargo a todos los cuestionamientos realizados y puedan presentar su derecho a la defensa en caso de ser requerido.

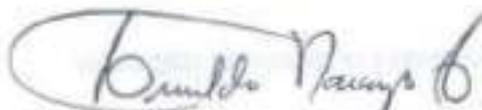
2.- Se solicite al actual asesor legal una revisión y propuesta de procedimientos y honorarios de los aspectos legales, laborales, societarios y demás asuntos que puedan comprometer el buen nombre de mi representada ante los organismos de control y la ley ordinaria.

3.- Se solicite al actual contratador un informe que contenga las recomendaciones para superar los errores actualmente detectados por los organismos de control y que han sido los causantes del desastre financiero por el cual atraviesa la compañía, adicionalmente se le solicite los oficios necesarios a ser entregados al Señor Interventor designado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para que se supere el actual estado de intervención. Se solicite las gestiones que le competen para que en equipo con el asesor legal puedan solicitar la reactivación de la compañía.

4.- Se solicita todo el apoyo de la junta de accionistas para que con decisión ejecutiva destine los recursos y las aprobaciones legales pertinentes para poder concluir con el proyecto principalmente en lo que respecta al cobro y legalización de los inmuebles y derechos de nuestros clientes; así también, el apoyo necesario para esclarecer o corregir todas las observaciones de los organismos de control.

Ratifico honorablemente mi compromiso como actual administrador y representante legal de la compañía COLAGAZUL S.A. en liquidación de proponer y ejecutar todas las medidas legales que sean necesarias para conseguir los objetivos de nuestra empresa, para conseguir rentabilidad y superar todos los problemas hasta hoy presentados.

Atentamente



Arnoldo Naranjo Aguirre Cptn. Navío S. P.
GERENTE GENERAL