



**COLAGAZUL S.A.**  
**URBANIZACION "LAGUNA AZUL"**  
[www.lagunazul.com](http://www.lagunazul.com)

---

**INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO DE ENERO A DICIEMBRE DEL 2012**

---

Guayaquil, abril 30 de 2016

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 mi gestión Administrativa para el ejercicio económico del 1 de enero al 31 de diciembre del año 2012.

- a) En primer lugar debo indicar que me tome a cargo la GERENCIA GENERAL, por designación de la Junta General de accionistas del 21 de Noviembre de 2014, a partir del 1 de Diciembre del 2014, por lo que tratare de Resumir la situación en la que encontré a la compañía luego de la renuncia del Presidente y Gerente de la Compañía.
- b) La Compañía se encuentra Intervenida por la Superintendencia de Compañías desde el mes de noviembre de 2013, debido a denuncias de irregularidades existentes en la Administración, por lo cual el Interventor cumple estrictamente las funciones de Control sobre las actividades, transacciones y suscripción de cheques que se emiten en la Empresa, lo cual garantiza el control contable de la Administración.
- c) La situación societaria de la Compañía que tiene dos socios 1 acción de \$3 DOLARES, en poder del Sr. Raúl Toledo Domínguez, y la otra persona jurídica la Cooperativa de Vivienda Laguna AZUL, CON 317 acciones de 3 dólares, con el inconveniente que la Cooperativa está inactiva, puesto que no ha cumplido con las normas legales para estar activa, por lo que esta situación debe ser abordada de inmediato.
- d) La Situación económica es muy precaria por no haberse tomado decisiones emergentes para permitir cubrir obligaciones con los socios, con las autoridades pertinentes a la actividad y un sinnúmero de deudas a bancos y contratistas, que han dejado a la compañía en un estado de iliquidez extrema.
- e) Se aprobaron en la Junta General del 2 de mayo del 2014, nuevos Estatutos para la Compañía, que hasta la fecha no han sido elevados a escritura pública para ser registrados en la Superintendencia de Compañías. Entre los cambios sustanciales constan la designación del Gerente General como representante legal único, y la conformación de un Directorio, que no existía, por lo que no se tuvo el debido Control, de los administradores.
- f) Las obras de urbanización se encuentran paralizadas desde el año 2012, especialmente la primera etapa, con 52 casas a medio construir, y sin que se haya construido la planta de tratamiento de aguas negras, para permitir la ocupación de las viviendas con todos los servicios necesarios, por lo que al momento el Municipio ha prohibido todas las ventas e inscripciones de transacciones.
- g) Debido a los retrasos en entregar la Contabilidad, la Compañía contrató los servicios de la Empresa World Tax Accounting Cia. Ltda, para que realice una revisión de la Contabilidad de los años 2011 y 2012 y efectúe la Contabilidad de los años 2013 y 2014, que justamente estamos concluyendo después de un largo proceso de reorganización de archivos, comprobantes y asientos contables, para lograr la coherencia y continuidad de los procesos y registros contables de los cuatro últimos años.



**COLAGAZUL S.A.**  
**URBANIZACION "LAGUNA AZUL"**  
[www.lagunazul.com](http://www.lagunazul.com)

- h) Esta Gerencia ha preparado un extenso Plan de trabajo que fue sometido a los Miembros de la Junta de accionistas y que se está llevando a efecto hasta la presente fecha de este informe entre ellos varios puntos importantes que resaltamos:

PROCESOS, ACCIONES Y NORMAS A SER APROBADAS POR LA ASAMBLEA DE SOCIOS DE COOPERATIVA Y DE COLAGAZUL, LAS CUALES SERAN IMPLEMENTADAS LEGALMENTE PARA LLEVAR A CABO EL PLAN DE TRABAJO QUE LA GERENCIA HA PREPARADO CON EL VISTO BUENO Y APOYO DE LA DIRECTIVA:

**PUNTO 1.- TRANSFERENCIA DE ACCIONES DE LA COOPERATIVA LAGUNA AZUL A LA COMPAÑIA COLAGAZUL.-** La oficina de COLAGAZUL proporcionará a cada uno de los socios un Informe expedito de las **aportaciones a la cooperativa** desde su fundación, para proceder con esta trascendental decisión, según mandato que fue establecido en la Escritura de Dación, y que consta en el instrumento público No.-4577 del veintiocho de Octubre del dos mil cinco (28/10/2005) y reposa en la Notaria Vigésima Novena del Cantón Guayaquil.

**PUNTO 2.- ANALISIS ESTADISTICO DE CADA UNO DE LOS SOCIOS QUE PASARAN A SER ACCIONISTAS DIRECTOS DE COLAGAZUL.-** Se ha confeccionado un minucioso análisis de las aportaciones de cada uno de los socios tanto de la Cooperativa, desde su fundación en 1999 hasta la presente fecha que incluye pagos de administración de Cooperativa y Compañía, y los pagos realizados por sus compromisos adquiridos para terrenos y viviendas, determinando su condición de acreedores o deudores.

ACCION.- LA JUNTA DE ACCIONISTAS DEBE ESTABLECER UN PLAZO PARA QUE LOS SOCIOS QUE DESEEN COMPLETAR SUS PAGOS PUEDAN SER SIENDO ACCIONISTAS ACTIVOS DE COLAGAZUL, Y LUEGO REALIZAR LA DEPURACION PARA INGRESARLOS COMO ACCIONISTAS DE COLAGAZUL Y LUEGO INICIAR EL PROCESO DE EMISION DE LAS ESCRITURAS DE PROPIEDAD CORRESPONDIENTES.

**PUNTO 3.- INFORME PRELIMINAR SOBRE LA SITUACION FINANCIERA DE LA CIA COLAGAZUL.-** A fin de retomar la confianza de los socios para continuar interviniendo y aportando en la compañía COLAGAZUL, la Gerencia actual ha preparado un esquema primario sobre la situación financiera de la compañía, asumiendo en primer término, que dadas las ingentes pérdidas en dinero y en tiempo, no tenemos alternativa sino que manejar la situación como un verdadero NEGOCIO. Por ello, según análisis realizados, tenemos que asumir la realidad, que la empresa debe hacer todos los esfuerzos para con el producto de la venta, asociación o cualquier otro tipo de negociación, de los terrenos de la fase III ojala alcancemos a culminar la urbanización de las fases I y II del Proyecto, comprometidas con los socios, y pagar los pasivos que nos están asfixiando por no poder cumplir con dichos pagos

**PUNTO CUATRO.- CONTACTO CON EMPRESAS URBANIZADORAS Y / O FINANCIERAS.-** Ya hemos tomado contacto con varias empresa financieras y constructoras para buscar una solución contratada para



**COLAGAZUL S.A.**  
**URBANIZACION "LAGUNA AZUL"**  
[www.lagunazul.com](http://www.lagunazul.com)

---

terminar la urbanización, la mismas que luego de sus análisis y comparaciones en los resultados y beneficios serán comunicados a ustedes para que en Junta General tomen la decisión que convenga a sus intereses para su aprobación y ejecución. En los próximos días estaremos recibiendo varias propuestas concretas sobre contratos de urbanización, especialmente a base del pago de los terrenos de la fase III, que constituyen la pérdida de la empresa y por tanto de los socios, por tantos años de demoras en concluir especialmente la fase I, que habría permitido la entrega de escrituras previo el pago de todas las deudas que los socios se negaron a pagar.

Luego del concluido el Informe Contable, y actualizados los Estados Financieros, se requiere contratar una auditoria sobre las administraciones pasadas para determinar las razones de tantas demoras e incumplimientos de contratos, que han ocasionado el desprestigio de la empresa ante bancos, Financieras, contratistas y proveedores.

Es todo cuanto puedo Informar en lo pertinente al Periodo de enero a diciembre de 2012 respectivamente, en que asumí las funciones de Gerente General, y que en los próximos Informes y estados financieros mensuales y/o semestrales daré a conocer los avances del Plan de Actividades propuesto a inicio de mi gestión.

**Atentamente**

Arnoldo Naranjo Aguirre  
**GERENTE GENERAL**