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

Guayaquil, abril 6 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 Auditorias presentados a la fecha.

Antecedentes.

Para proceder a la ELABORACION DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2012, que estamos presentando en esta fecha, considero pertinente dejar constancia, que luego de realizar las rectificaciones de Contabilidad del año 2012 y de su informe de Auditoria Financiera/Contable Externa, nos hemos visto obligados a efectuar estos Informes, entre ellos el Informe del Administrador del Año 2012, que lo resumo a continuación.

Representante Legal.

PRESIDENTE: Myr Pablo Maruri

GERENTE: MYR Edgar Cazorla

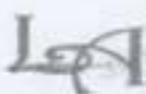
Capital Social.

El 16 de diciembre del 2005 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. El 20 de Julio de 2010 la Cooperativa Laguna Azul cede una acción de \$3 dólares al mayor Raúl Toledo 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.

El 10 de enero del 2012 se inscribe la Resolución de Reforma de Estatutos del Fideicomiso para cambiar de razón social a FUTURFID, que no se conoce el propósito real de este cambio de nombre cuando estaban en las postrimerías de liquidar el Fideicomiso Mercantil.

El 10 de febrero de 2012, como existía el Juicio Colusorio presentado por la Inmobiliaria Nelros, la Administración tuvo que ceder y suscribir un Convenio fatídico para COLAGAZUL, con NELROS- para dar por terminado el Juicio Colusorio 568-2009, y dar paso a la Liquidación del Fideicomiso; en el cual COLAGAZUL salió perjudicado puesto que se comprometió a entregar 10 terrenos urbanizados, cuando la responsabilidad era de la Constructora Barcia, y como consuelo se hizo constar que COLAGAZUL podía seguir un Juicio de repetición a Barcia. A la fecha de



presentación de este informe, no se ha reconocido este pasivo, ya que en el Acta Transaccional no se determina cuantía, y Nelros no presentó descargos de su perjuicio por servicios prestados promoviendo el Proyecto de Urbanización Laguna Azul.

29 de febrero del 2012 luego de firmar el Convenio con Nelros, que libero el impedimento para la liquidación del Fideicomiso, se procedió a la liquidación del Fideicomiso, con la suscripción de las Escrituras de Exclusión a cada uno de los socios, integrantes del Fideicomiso, declarándose el 14 DE MARZO del 2012 que el Fideicomiso **NO TIENE PENDIENTE OBLIGACIONES CON EL FISCO O POR LA SUPERINTENDENCIA** ni con los integrantes del Fideicomiso.

Hipoteca Banco Pichincha.

El Presidente Maruri y Gerente Cazorla, suscribieron dos préstamos bancarios en el año 2012 por un total de \$ 300.000, dando como garantía hipotecaria cinco viviendas y un terreno, la casa modelo propiedad de la compañía, dos casas asignadas y pagadas por socios, sin conocimiento de ellos, y lo que es más grave, **negoció irregularmente ejecutando cobros por dos de las cinco propiedades ya hipotecadas al Banco. Los afectados de esta negociación son los clientes Juan Manuel Palomeque y Augusta Bohórquez, a los cuales en nuestros archivos no reposan comunicaciones para hacerles saber de dichas decisiones, ni existen aceptaciones de parte de los clientes de reasignaciones de nuevos lotes que reemplacen su ubicación inicialmente pactada.**

No se explica, el propósito de tal préstamo, solo están contabilizados pagos del proyecto entre los cuales parte de estos fondos fueron usados en el mejoramiento de varias viviendas entre ellas la del señor Maruri y hermanas. No he podido evidenciar cómo estaba financiado el pago, el cual a la fecha no presenta abono alguno. Lo que ha dejado en la peor condición crediticia a la compañía, dando como resultado la más baja calificación en los Bureaus de Crédito impidiéndonos en la actualidad obtener mecanismos de crédito.

Obras de Urbanización.

De acuerdo a los contratos suscritos en el 2011 y en vista de que dichos contratos no tenían ningún financiamiento a largo plazo, las obras se suspendieron por falta de pago, algunas en febrero y otras en Julio del 2012, especialmente con YADGLODVIAL. Se continuaron algunas obras con contratistas menores a quienes se les quedo adeudando varios valores, aunque dichos contratos, ni siquiera fueron fiscalizados y recibidos por personeros de la Empresa es decir que están cuestionados y sus pagos deberán ser sometidos a la decisión de la justicia ordinaria. A continuación un resumen y observaciones de dichos contratos:

Contratista Amador Montes.

- A) Por cuatro facturas presenta una reclamación de \$ 40.596,78
- B) El saldo Contable con este contratista está Registrado por \$ 24.417,30

Contratista Denis Montes Paucar.

- A) Por dos facturas presenta una reclamación de \$ 95.873,91
- B) El saldo Contable Registrado es de \$ 92.350,25



Contratista Huacón Joffre.

- A) Por dieciséis facturas que suman \$ 80.072,05, presenta una reclamación de \$ 12.077,79
- B) El saldo Contable Registrado es de \$ 3.799,98

Contratos con Miriam López y Adriana Moncayo.

Durante el año 2012 se efectuaron otros trabajos a cargo de los Ingenieros Saltos, pero los proveedores que presentaron las planillas de cobro fueron las señoras Miriam López y Adriana Moncayo en las cuales existen varias irregularidades que se detectaron, por lo que se cuestiona su pago.

- a) **NO EXISTE CONTRATO ALGUNO FIRMADO CON EL ING. SALTOS** o con ninguna de las dos personas que fungen como emisores de las facturas.
- b) **NO EXISTE PLANILLAS DE OBRA** (Excepto algunas), en las cuales deberían constar firma de responsabilidad del Contratista, el vto. Bueno o recibido del Gerente, o del delegado de la Oficina que verifico los trabajos y el trámite a contabilidad para su debido proceso y pago.
- c) **EXISTE UN INFORME DE FISCALIZACION FALSO**, que no tiene ningún valor por las siguientes razones:
 - 1. No existe contrato alguno u orden escrita para que el señor Ing. Tacle realice la Fiscalización.
 - 2. En contabilidad no consta que se le haya pagado algún valor.
 - 3. Ni el Informe, ni las planillas de obra están suscritas por dicho profesional.

Facturas presentadas por Moncayo García Adriana.

- 1. Existen 7 facturas que tiene su respectivo IVA, se han pagado retenciones que constan adjuntas, cuyo valor total Neto a pagar es de \$29.509,78 y se pagan \$22.358,61, quedando por pagar \$7.151,17.
- 2. En ninguna de estas facturas existe una Planilla de detalle de obra, suscrito por el Contratista y recibida por el Gerente o su representante de haber constatado la recepción del trabajo.
- 3. No existe el informe de fiscalización respecto a ese trabajo o planilla de avance.

Facturas presentadas por López Macías Miriam.

- 1. Existen solo tres facturas donde constan las retenciones realizadas y descontadas, pero no tienen planillas de detalle de obra recibidos por la Administración.



2. En tres facturas no constan recibos por retenciones, no tienen planillas de entrega de obra suscritos por contratista ni recibidos por la administración.

Notas de crédito a favor de los clientes sin sustento ni aprobación de junta por \$130.000.

Por las responsabilidades legales que puedan derivarse por el hecho de que esta Administración no puede reconocer créditos otorgados por la Administración del Sr Pablo Maruri en el año 2011, sin que exista como fundamento una Junta de Accionistas de COLAGAZUL, y luego de indagar en los registros de asambleas de la Cooperativa Laguna Azul, no se ha encontrado que el crédito de \$5.000 dólares otorgado a varios adjudicatarios de terrenos, que supuestamente poseían en la tercera etapa entregaron a COLAGAZUL, y los acreditaron a sus obligaciones de pago por urbanización en terrenos de la Primera y segunda etapa.

Esta acreditación consta en los informes administrativos llevados por la Asistente de Contabilidad Sr Johana Arciniegas. Son 16 socios por un monto total de \$130.200.

Para fundamentar esta decisión consultó con la Sra. Contadora mediante Oficio No LA-009-2017 de 25 de enero del 2017, si dichos créditos constaban en la contabilidad y de haberlo indicar la disposición legal; la respuesta con oficio s/n de la misma fecha fue que en ninguno de los registros contables en ningún año constan créditos por \$ 5.000 dólares por concepto de terrenos adicionales en la parte de atrás del macrolote, por terrenos vendidos a la compañía COLAGAZUL.

ESTADOS FINANCIEROS

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>2012</u>
<u>ACTIVOS CORRIENTES</u>	
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	708
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	154.037
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	58.826
Inventarios	8.532.262
Activos Pagados por Anticipado	13.587



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

Activos por Impuestos Corrientes	18.810
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	8.778.231
ACTIVOS NO CORRIENTES	
Propiedades, Planta y Equipo Neto	11.924
Activo No Corriente / Propiedades de Inversion	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	11.924
TOTAL ACTIVOS	8.790.154
PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS	
PASIVOS CORRIENTES	
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	1.918.885
Otras Cuentas y Documentos por Pagar	35.297
Otras Obligaciones Corrientes	30.915
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1.985.096
PASIVOS NO CORRIENTES	
Obligaciones con Entidades Bancarios	300.000
Obligaciones no Corrientes	5.138.835
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	5.438.835
TOTAL PASIVOS	7.423.932
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)	1.366.223
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	8.790.154
COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"	



ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

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

SITUACION FINANCIERA DE LA CIA COLAGAZUL.-



En vista de que en el año 2011 se invirtió el Dinero en efectivo devuelto por el Fideicomiso y los aportes de los nuevos socios en obras que no tenían la urgencia y primacía necesaria que tenían la Urbanización y Viviendas de la Primera etapa, y más bien que se dio importancia a obras en la tercera etapa, con lo cual se retrasó el Avance de la primera etapa donde estaban construidas las 52 viviendas. El retorno del dinero de las inversiones en la tercera etapa solo se iban a hacer efectivas después de uno, dos o tres años, sin embargo los contratos especialmente con Yaglodvial exigían ya el pago a corto plazo, no solo del capital sino de los intereses y mora, lo cual era imposible de cumplir. 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 solo podrá 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. Sin embargo se obtuvieron dos préstamos menores en el Banco del Pichincha que suman \$ 300.000 dólares sin que se haya podido pagar ni intereses ni capital.

Otra novedad en cuanto a préstamos contingentes, que se obtuvieron de personas jurídicas y naturales no financieras como Velvetsa, Orlando Alcivar y Faceti (empresa del gerente general de la fecha) a las cuales hubo que pagar altos intereses sin que existan contratos y condiciones del préstamo.

Por otra parte al no observarse 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 los costos de urbanización; lo que dejó a la empresa en una situación económica muy precaria, por no haberse tomado decisiones emergentes para permitir la prioridad en cubrir obligaciones con los socios, con las autoridades pertinentes a la actividad, etc.

REPORTES A LAS AUTORIDADES DE CONTROL-

A partir de este año 2012, comienza a incumplirse con los reportes a las Instituciones de Control como la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, pago de Impuestos prediales, puesto que se había realizado la división catastral de toda la Urbanización a pesar de que las obras no se iban a ejecutar simultáneamente por lo que la compañía tuvo y tiene que pagar los Impuestos prediales de todos los 644 lotes de todos los años hasta el presente.

SITUACION LABORAL.- En la Empresa en el año 2012, constaban en rol tres empleados de oficina y un jardinero y se pagó las respectivas aportaciones al IESS.

LAVADO DE ACTIVOS.- La compañía no designó oficial de cumplimiento al cierre del 2012.

CONCLUSIONES.- Como se observa en la Administración del año 2012, se interrumpieron varios contratos por falta de pago, y la empresa entro en una verdadera crisis económica a la que se sumó la desconfianza de los socios, que no pagaban sus cuotas administrativas ni valores por obras de



urbanización, con lo cual se fue agudizando más la crisis. Constan algunos contratos menores suscritos sin los requisitos legales pertinentes. Consta además que el Presidente de la Compañía COLAGAZUL también ejercía a la funciones de Presidente de la Cooperativa Laguna Azul, mayor accionista de COLAGAZUL, asunto inconveniente para el debido control de obras y fondos.

Considero pertinente se abra una Investigación legal que confirme porque razón COLAGAZUL asume deudas con la compañía inmobiliaria Nelros S.A, si dicha promotora fue contratada por Barcia Construcciones para vender los terrenos que él consideraba serian de su propiedad a futuro, Pongo a consideración de la Junta de Accionistas que una vez que se reconozca el pasivo en los libros contables, dichos costos sean cargados a la Administración anterior, en caso de que exista un fallo que no convenga a los intereses de COLAGAZUL; ya que, no encuentro en mi gestión como Gerente General cual fue el beneficio que recibió nuestra compañía, para tener que honrar dicha deuda.

Es todo cuanto puedo Informar en lo pertinente al Periodo de Enero a Diciembre del 2012.

Atentamente

Arnoldo Naranjo Aguirre
GERENTE GENERAL