



---

**INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO DE ENERO A DICIEMBRE DE 2013**

Guayaquil, abril 06 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 2013, que estamos presentando en esta fecha, considero pertinente dejar constancia, que luego de realizar las rectificaciones de Contabilidad del año 2013 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 2013, 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.

**Obras de Urbanización.**

Luego de agotarse los fondos en los contratos en el 2011 y 2012, la empresa entro en una severa crisis, periodo en el cual no se pudieron culminar obras que ya estaban en curso, solamente unas obras complementarias al contrato de Yaglodvial con los Ingenieros Saltos, según el siguiente informe:



**Reporte a las Autoridades de Control.-**

A partir de este año 2013, comienza a incumplirse con los reportes a las Instituciones de Control como la Superintendencia de Compañías, la cual en **DISPONE MEDIANTE RESOLUCION No SC-IJ-G-13-0286 de fecha 30 de Octubre de 2013, LA INTERVENCIÓN EN LA COMPAÑÍA**, por las siguientes causales:

3.1. La compañía Colagazul S.A., está realizando un proyecto inmobiliario financiero por los accionistas (Cooperativa Laguna Azul), con fines privados, es decir, que no está abierta al público la posibilidad de adquirir viviendas en el proyecto, sino que los involucrados son personal activo o inactivo de las Fuerzas Armadas del Ecuador que han formado la Cooperativa Laguna Azul, y que han decidido invertir en una ciudadela para su uso exclusivo.

3.2. La compañía no exhibió libros sociales, a excepción de las Actas de Junta de Socios, para aprobar estados Financieros correspondientes a los años 2010 y 2011 e indicaron que al momento se encuentran en proceso de reestructuración de los libros sociales.

3.3. Indicaron que no se han realizado las conciliaciones de NEC a NIF y por tanto no se han elaborado actas de aprobación.

3.4. Se solicitaron actas donde se apruebe la venta o entrega de terrenos a los socios, así como las actas o documentos donde los debidos soportes de que la construcción de las villas se realiza con el consentimiento y de los socios de cancelar los gastos a la compañía, esta información no fue proporcionada.

3.5. La compañía no registra como obligaciones los abonos entregados por los socios a de la de las viviendas, sino que mantiene en sus cuentas por el aproximado de las mismas y los abonos procede a ir dando de este valor; registro contablemente incorrecto, adicionalmente, no presento documentos que la obligación adquirida por los socios.

3.6. Fue comunicado por la compañía que se han dado inconvenientes con los socios que no han seguido aportando y que han solicitado se le entreguen sus terrenos por medio de escrituras, sin ninguna constitución adicional, debido a que hasta el momento el Proyecto no ha conseguido la autorización de venta del Municipio del Cantón Daule, por lo que indican han realizado transferencias de terrenos daciones en pago; estos documentos no fueron presentados.

3.7. Se solicitó soportes y detalles de los ingresos de la compañía COLAGAZUL S.A., a lo que se que los mismos consisten en un 4% de comisión sobre los valores percibidos de los socios, para efectos de cubrir gastos administrativos.



3.8. La compañía COLAGAZUL S.A., mantiene las siguientes obligaciones pendientes con esta Institución:

INFORME DE REGISTRO DE SOCIEDADES
Falta la siguiente documentación: Informe de balance 2012 Informe de nómina de 2012 Informe de gerente de 2012 Informe de comisario de 2012 Informe de nómina e administradores de 2012 RUC de 2012 Actualización de Información General,

Del presente informe de control se deducen las siguientes:

#### CONCLUSIONES

7.1. EL Gerente General de la compañía COLAGAZUL S.A., indica que el proyecto Laguna Azul, no está abierta al público en general, sino solamente a los que son personal activo o inactivo de las Fuerzas Armadas del Ecuador, que han formado la cooperativa Laguna Azul, y que han decidido invertir en una ciudadela para su uso exclusivo, sin embargo debido a las debilidades detectadas en el control interno y los libros contables no pudo ser verificado.

7.2. No fue exhibido el LIBRO de Juntas Generales de Accionistas.

7.3. No fueron presentadas las conciliaciones realizadas en la transición de NEC a NIF, ni sus soportes.

7.4. En los Estados Financieros entre el año 2005 y 2011 no se ven reflejados los ingresos de la compañía COLAGAZUL S.A. ni el registro contable del valor del terreno transferido, de acuerdo a la Escritura de dación en pago inscrita en el Registrador de la Propiedad el 24 de noviembre del 2005, la cual la de Vivienda Laguna And a favor de la compañía COLAGAWL S.A. (Anexo 4), por lo que la compañía está incurso en los numerales 2 y 3 del Art. 354 de la Ley de Compañías.

7.5. La no presentó los contables que soporten, la transferencia de lotes de terreno por de dación en a personas naturales según de Junta Extraordinaria de Accionistas del 28 de septiembre del 2011, esto es, no se pudo verificar contablemente el origen y registro de las obligaciones



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

extinguidas, ni el registro contable de la transferencia del activo, considerando que en los Estados Financieros del 2010 y 2011 la compañía no registro cuentas por pagar clientes.

7.6. La compañía ha exhibido copia de la aprobación del plan Maestro de la Laguna Azul, sin embargo manifestaron que por el momento les ha sido negada la autorización para la venta, por lo que no es clara la situación de las personas naturales a las que se les transfirieron los lotes de terreno a través de dación en pago.

7.7. La compañía no registra como obligaciones los aportes o abonos realizados a la misma por los clientes, sino que mantiene en cuentas de anticipos de clientes por un saldo que alega corresponde a un valor que los socios se comprometieron a aportar y luego proceder dando de baja con los respectivos abonos.

7.8. La compañía no presento documentos que certifiquen la obligación adquirida por los socios, que soporte el registro de la cuenta por cobrar por el valor de USD 412,269.07 según balances internos presentados.

7.9. El día 18 de agosto del 2013, fueron cargados en el sistema de la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros definitivos correspondientes al ejercicio económico del 2012 en los cuales existe una diferencia respecto a los balances internos presentados en inspección de USD 87,099.92 en el valor de los activos, mientras que en el pasivo y patrimonio adicional a este valor se puede verificar que existe una recalificación, de USD 8, 820, 031.20 de una cuenta de patrimonio que ha pasado a ser considerada como pasivo.

Esta situación revela que en la contabilidad de la compañía existen irregularidades graves que pudieran afectar o causar un perjuicio a los accionistas, por lo que la compañía incurra en lo establecido en el numeral dos del art 354 de la Ley de Compañías.

7.10. En el balance interno correspondiente al año 2012 proporcionado, la compañía registró los siguientes valores por concepto de inventarios, los cuales alega corresponde

1) al Inventario de lotes de terreno y	
2) al costo de urbanización (obra realizada): Activo Realizable	
Inventario Lotes	1 015 200.00
Inventario 2	8 684 077.20
	<b>9 699 277.20</b>



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

Sin embargo, en la declaración definitiva presentada el día 18 de agosto del 2013, se verifico que mediante un Ajuste por el valor de USD 9'699.277,20 y no como inventario, según lo que indica la NIC 2.

8.1. En virtud de las irregularidades observadas y que no se pudo verificar que los Estados Financieros sean un reflejo de la situación económica de la compañía, la misma estaria incurso en lo establecido en los numerales 2 y 3 del Art. 354 de la Ley de Compañías.

8.2. Notificar al Intendente de Compañías con las observaciones del presente informe de control.

**Impuestos Prediales.**

Tal como se informó, los valores por impuestos prediales al haber aprobado el catastro de todos los 644 lotes de toda la urbanización, hicieron que vaya creciendo la deuda por intereses anuales.

**Junta de Accionistas del 09 de Agosto de 2013.-**

Esta junta de accionistas se realiza sin la convocatoria previa, se conforma una mayoría de accionistas, al delegar al Presidente de la Cooperativa a la secretaria Mónica Yáñez para que represente al Presidente Maruri como accionista mayoritaria de 317 acciones de la Cooperativa, incurriendo además en una nulidad al delegar autorización para que represente la **COMPAÑIA LAGUNA AZUL**, persona jurídica que no existe. El punto principal de la Junta era auto asignarse sueldos del Presidente y Gerente **CON EFECTO RETROACTIVO DESDE EL 2006**. En el 2016 la Junta determino la nulidad de dicho Acto, que además será nulitado a través de un Juez.

**Estados Financieros.-**

Los estados financieros del periodo 2013 son los siguientes:

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

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

(Expresado en Dólares Estadounidenses)

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b><u>ACTIVOS CORRIENTES</u></b>		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2.533	708
Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes	154.037	154.037
Otras Cuentas y Documentos por Cobrar	96.052	58.826



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

---

Inventarios	8.900.746	8.532.262
Activos Pagados por Anticipado	48.079	13.587
Activos por Impuestos Corrientes	18.810	18.810
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>9.220.258</b>	<b>8.778.231</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		
Propiedades, Planta y Equipo Neto	11.924	11.924
Activo No Corriente / Propiedades de Inversión	-	-
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>11.924</b>	<b>11.924</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b><u>9.232.181</u></b>	<b><u>8.790.154</u></b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO NETOS DE LOS ACCIONISTAS</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	2.059.461	1.918.885
Otras Cuentas y Documentos por Pagar	34.180	35.297
Otras Obligaciones Corrientes	34.734	30.915
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>2.128.375</b>	<b>1.985.096</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>		
Obligaciones con Entidades Bancarias	300.000	300.000
Obligaciones no Corrientes	5.434.149	5.138.835

---



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

---

<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>5.734.149</b>	<b>5.438.835</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>7.862.524</b>	<b>7.423.932</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS (Según Estado Adjunto)</b>	<b>1.369.657</b>	<b>1.366.223</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO COLAGAZUL S.A. "EN LIQUIDACION"</b>	<b>9.232.181</b>	<b>8.790.154</b>

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	<b><u>2013</u></b>	<b><u>2012</u></b>
<b>INGRESOS</b>		
Ingresos de actividades ordinarias	36.893	20.739
Otros Ingresos	4.357	46.752
(-) Costo de Venta	-	-
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>41.249</b>	<b>67.491</b>
<b>GASTOS</b>		
(-) Gastos de Administración	31.736	56.748
(-) Gastos de Financieros	1.342	467
(-) Otros Gastos	2.246	5.320
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>35.324</b>	<b>62.535</b>
<b>RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>5.925</b>	<b>4.957</b>
<b>Menos:</b>		
Participacion de Trabajadores	889	743
Impuesto a la Renta	1.602	2.193
<b>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</b>	<b>3.434</b>	<b>2.020</b>



---

**Situación Laboral.-**

En la Empresa en el año 2013, constaban en rol tres empleados de oficina y un jardinero en rol y se han pagado las contribuciones al IESS.

**Lavado de Activos.-**

La compañía no tenía un oficial de cumplimiento.

**Conclusiones.-**

La Administración del año 2013 no contaba con fondos para emprender obras, y sus pasivos se incrementaron más que en períodos anteriores, lo que también afectaba al cumplimiento de obligaciones a las entidades del estado, la contabilidad se llevaba en forma precaria, en forma desordenada y sin atender los requerimientos de las nuevas medidas implementadas por las Superintendencia de Compañías, tal como la conversión de los reportes a la forma Universal NIFFs.

Además de todos los temas ya mencionados, consta que el Presidente de la Compañía COLAGAZUL S.A. también ejercía a la funciones de Presidente de la Cooperativa mayor accionista de COLAGAZUL S.A., asunto inconveniente para el debido control de obras y fondos, y cometió la arbitrariedad de asignarse salarios en forma ilegal y descriteriada, en forma retroactiva.

Es todo cuanto puedo Informar en lo pertinente al Periodo de Enero a Diciembre del 2013.

Atentamente  
Arnoldo Naranjo Aguirre  
GERENTE GENERAL