**INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS, POR EL PERIODO DE ENERO A DICIEMBRE DEL 2017**

Guayaquil, abril 20 de 2018

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 2017.

**ANTECEDENTES**

Para proceder a la ELABORACION DEL INFORME DEL ADMINISTRADOR DEL AÑO 2017, que estamos presentando en esta fecha, considero pertinente dejar constancia, que luego de realizar las rectificaciones de Contabilidad de los años 2011 al 2016, y terminar la elaboración del Balance 2017 y el Informe de Auditoria del año 2017, me permito resumir el Informe del Administrador en la siguiente forma:

**REPRESENTANTES LEGALES.-**
PRESIDENTE: Crnl Thomas Endara Garzón
GERENTE: CPNV Arnoldo Naranjo Aguirre

**CAPITAL SOCIAL.**

El capital social permanece igual desde el 20 de Julio de 2010, en que la Cooperativa Laguna Azul cede una acción de $3 dólares al Tncr 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, quien la transfirió el 7 de julio de 2017 al Tncr Frank Cevallos Molina y trescientas diecisiete Acciones Ordinarias y Nominativas de $ 3,00 dólares cada una a favor de la Cooperativa Laguna Azul en Liquidación, representada por el Liquidador Cesar Solano Quintero.

**SITUACION LABORAL.** - En la Empresa, durante el año 2016, constaron en rol dos empleados de oficina un jardinero y tres guardias de la garita de control y se han pagado las contribuciones al IESS.

**ACTIVIDADES**

A) **REACTIVACION DE COLAGAZUL.**- El año 2017, prácticamente estuvo dedicado a completar los tramites de para la REACTIVACIÓN DE LA COMPAÑÍA, debido a que la Súper de compañías presentaba una observación, solicitaba infinidad de copias de documentos a veces intrascendentes, y luego de la presentación se tomaban largos periodos para su análisis, por estas razones y a pesar de insistir varias veces a la Dirección Nacional de Control, hasta finales de diciembre no se pudo lograr la Reactivación,

B) **INTERVENCION.**- Los trámites para cumplir con las causas de la Intervención, prácticamente son los mismos que se tuvo que realizar para la Reactivación, por lo cual deberán terminar paralelamente, excepto la entrega de escrituras

C) **LAVADO DE ACTIVOS-.** -

Durante el año 2017 tuvimos que realizar varios cambios de los oficiales de cumplimiento principales y suplentes, y al terminar el año ya tenemos dos oficiales permanentes, que viene cumpliendo sin novedad con los reportes a las Unidades de Análisis Financiero y al

Scanned by CamScanner

La aprobación del Manual de Prevención de Lavado de activos fue otra de las labores realmente complicada y controvertida, dadas las exigencias para cambios en todas y cada una de las clausula, que deben ser actualizadas sin ninguna duda, razón por la cual felizmente se logró que la manera sea aprobada por la Súper de Compañía s Sección de la UAFE, tanto es así que el 21 de agosto de 2017 la Junta de Accionistas aprobó el manual definitivo. Y la Unidad de Análisis Financiero después de mucho esfuerzo para cumplir los requisitos de la UAFE, finalmente se logró eliminara las situaciones de NO CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE LAS UNIDAD DE ANALISIS FINACIERO, lo que contribuyó grandemente para cumplir requisitos para la Reactivación de la Empresa.

D) CONVENIOS DE PAGO CON AUTORIDADES DE CONTROL

Con algunos aportes extraordinarios de algunos socios pudimos suscribir convenios de pago con la Superintendencia de compañías a la cual adeudábamos 8. 500 dólares, por Contribución del año 2016,

Se pagaron los Impuestos a la renta al SRI por los años 2012 y por el año 2014, con lo cual venimos cumpliendo los pagos mensuales
IR 2012 $2192,65 IR 2013 Valor $ 3917,24

**E) SITUACIONES DE ORDEN LEGAL**

1. **No. Proceso 09332-2018-03092**
   Asunto: CONCURSO DE ACREEDORES
   Actor: ALARCON ALBAN PEDRO ROBERT
   Situación actual del proceso: ABIERTO
   Cobro de honorarios de $50.000 por servicios profesionales prestados por parte del abogado Pedro Alarcón.
   La demanda fue enviada a completar y/o aclarar por lo que aún NO ESTÁ CALIFICADA.
   Actualmente nos encontramos a la espera de la calificación de la demanda para poder presentar las respectivas excepciones.

2. **No. Proceso: 09315-2017-00692**
   Asunto: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
   Actor: DISTRIBUIDORA HENRIQUES S.A
   Situación actual del proceso: ABIERTO
   La deuda por concepto de Planillas entregadas, por $ 471.000 a pesar de que queda por demostrar las pérdidas ocasionadas por la entrega y anticipada y deterioro de las tuberías.
   El Proceso se inicia por el supuesto incumplimiento del contrato por parte de la compañía Colagazul. Existe una sentencia de primera instancia en contra de COLAGAZUL, sin embargo, consideramos que no se atendió de parte del Juez el derecho elemental que tenemos para defendernos.
   El proceso se encuentra actualmente en segunda instancia.
   Hemos solicitado la NULIDAD DE TODO LO ACTUADO a partir del momento en el que se apertura el término de prueba. Consideramos que los jueces nos declararán la nulidad,

3. **No. Proceso 09332-2017-09331**
   Asunto: TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL (ART. 347 COGEP)
   Actor: YAGLODVIAL S.A
   Situación actual del proceso: ABIERTO.
   La compañía llego a un Acurdo para el pago hasta Diciembre de 2017 de $ 1'349.500, que constan en nuestros pasivos.
   Yaglodvial S.A presenta una demanda por incumplimiento del acuerdo de pago de una deuda existente, la demanda es calificada.
   Actualmente, por diversas irregularidades en el proceso, hemos solicitado a través de un escrito la NULIDAD TODO LO ACTUADO a partir la comunicación de aclaración enviada por el

Scanned by CamScanner

concluyo en siguiente proceso: No. Proceso: 09332-2016-10260 - INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, seguido por DANIELA AGUILAR CARRION PLDQR CIA. YADGLOVIAL S.A. (Causa archivada)

4. **No. Proceso: 09332-2016-01686**
   Asunto: MARURI CEVALLOS PABLO HERNAN
   Actor: COBRO DE FACTURAS
   Situación actual del proceso: ABIERTO
   El señor Pablo Maruri Cevallos, demanda el cobro de facturas, por los servicios profesionales por asesoría empresarial para la empresa Colagazul S.A., cuyo cobro lo efectuaba mediante la emisión de facturas, que en conjunto suman el valor total de (US$48,283.75), más los intereses legales; al pago de costas judiciales, en las que se incluirán los honorarios profesionales del abogado.
   El día 27/12/2017 la sala especialidad de lo Civil y Mercantil de la Corte Provincial de Justicia ACEPTA EL RECURSO DE APELACIÓN interpuesto por el señor Naranjo Aguirre Augusto Arnoldo por los derechos que representa de la compañía Colagazul S.A., sobre el auto de nulidad procesal dictado el día 17 de marzo del 2017 emitido por la Unidad Judicial Civil con sede en el cantón Guayaquil de la Provincia del Guayas, con lo que regresa el juicio para dictar sentencia y deja sin prueba al actor de la demanda.

**ASUNTOS CONCLUIDOS:**

5. **No. Proceso 09266-2016-00339G**
   Asunto: INSPECCIÓN JUDICIAL
   Actor: OCHOA SANTOS INES
   Situación actual del proceso: CERRADO
   La señora Inés Ochoa solicito una INSPECCIÓN JUDICIAL y EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS, por lo que el juez señalo día y hora para la misma, a fin de que se lleva a cabo la INSPECCIÓN JUDICIAL del predio correspondiente al solar 4to de 300m2 del subconjunto 2 de la etapa 1 de la Urbanización Laguna Azul.
   Se designa al Ingeniero Carrera Durango Arme Alfredo en calidad de perito calificado para que realice la inspección. El 16 de mayo del 2016 la secretaria judicial sienta razón

6. **No. Proceso: 09329-2012-0359**
   Asunto: DAÑOS Y PERJUICIOS
   Actor: CENTENO MENDOZA ENRIQUE SIGIFREDO
   Situación actual del proceso: CERRADO, para el pago de $ 150.000 dolares.

7. **DEPRECATORIOS:**
   No. Proceso: 09315-2016-00 - ROBERTO CARMIGNIANI VALENCIA POR LOS DERECHOS QUE REPRESENTO DE BANCO PICHINCHA C.A
   No. Proceso: 9315-2015-00 - BANCO PICHINCHA C.A. con deuda ya sentencia da al pago de $ 300.000 de capital más intereses y mora.
   No. Proceso: 13316-2009-00 - COMPAÑIA INMOBILIARIA NELLY ROSA - NELROS S.A

## F) TRAMITES DE LIQUIDACIÓN DE LA COOPERATIVA LAGUNA AZUL.

A pesar de que en las Asambleas del 2015 y 2016, se resolvió liquidar la Cooperativa y excluir a los socios que no intervinieron en la urbanización y no son CLIENTES DE COLAGAZUL, en el año 2017 tuvimos dos cambios de liquidador, puesto que se le retiro el Nombramiento Al Tncr Juan Solano, nombrándose a la Sra. Cecilia Jiménez, a quien se le facilito toda la información de la compañía, que convoco el 19 de diciembre a una Asamblea General Extraordinaria, pero finalmente la convirtió en Asamblea Informativa sin ningún resultado para terminar el año del 2017 sin ninguna resolución eficaz para

Scanned by CamScanner

## G) ASUNTOS ADMINISTRATIVOS ANTERIORES.

Aunque ya fueron expuestos en el Informe del año 2016, y para mantener vigentes la necesidad de que sean abordados por las Autoridades de Control y judiciales, me perito recaban en exponerlos en el presente informe:

AÑO 2011

1. No se concluyeron las obras de la primera etapa, teniendo los fondos suficientes del Fideicomiso y de aporte de los socios esto es casi cinco millones con los activos
2. No se restituyo dinero recibido del Fideicomisos de inmediato a las cuentas de COLAGAZUL.
3. El administrador suscribió dos contratos en 10 días comprometiendo desmesuradamente el capital de la empresa por más de cinco millones de dólares, sin que cuente con financiamiento alguno para poder cancelar los valores contratados. Y con el agravante de que ninguno de los contratos tiene autorización de la junta de accionistas.
4. Se suscribe un contrato de corretaje ilegal
5. Lo más grave es no haber construido la Planta de Tratamiento, obra vital para las viviendas existentes, por lo cual el Municipio suspendió los Permiso de venta, es decir la entrega de escrituras a los propietarios, que ha tenido que permanecer así hasta la fecha.
6. Se confecciona una Acta de Junta de accionistas del 28 de septiembre de 2011, mediante la cual se autoriza sin más trámite a la suscripción de escrituras de dación en Pago (figura no adecuada para el propósito) a 56 socios con 95 terrenos sin verificar los requisitos y características de cada lote.
7. Se suscriben escrituras de dación en Pago a socios que no constan en el Acta de la Junta de Accionistas del 28 septiembre de 2011.
8. Se deja las viviendas inconclusas en obra gris y no se las concluye existiendo el dinero devuelto por el Fideicomiso
9. El Administrador adquiere indelicadamente un exceso de lotes para él y su familia.

AÑO 2012

10. Se obtiene un préstamo del Banco del Pichincha hipotecando cinco viviendas adjudicadas a socios, y un terreno, sin el conocimiento o consentimiento de los adjudicatarios, y lo que es más grave a dos socios les vende las viviendas estando hipotecadas dichas viviendas al banco, Tampoco les hace conocer, y los compradores se enteran cuando el banco gana los juicio de embrago y remate.
11. Se realizan obras sin contrato previo, Fiscalización y otras irregularidades que constan en informes separado
12. Se emiten Notas de Crédito por terrenos de la tercera etapa por $ 130.000 sin ninguna autorización de Junta o Asamblea de la Cooperativa.

AÑO 2013

13. En una Junta de Accionistas de 9 de agosto de 2013, se realiza sin la convocatoria previa, se conforma una mayoría de accionistas, al delegar al Presidente de la Cooperativa a la secretaria Mónica Yánez para

Scanned by CamScanner

**GRAVAZEL S.A.**

Estado de Situación Financiera

Hasta el 31/12/2017

| | | |
|---|---|---|
| 1 | Activos | 9.718.251,38 |
| 1.1 | Activo Corriente | 9.706.534,83 |
| 1.1.1 | Efectivo y Equivalentes a Efectivo | 1.848,35 |
| 1.1.1.1 | Caja | 528,66 |
| 1.1.1.3 | Bancos | 1.319,69 |
| 1.1.2 | Activos Financieros | 387.016,10 |
| 1.1.2.5 | Cuentas por Cobrar | 202.381,86 |
| 1.1.2.5.4 | Funcionarios y/o Empleados | 3.216,51 |
| 1.1.2.7 | Otras Cuentas por Cobrar | 184.634,24 |
| 1.1.3 | Inventario | 9.216.263,69 |
| 1.1.3.5 | Productos terminados y mercadería producidos por la compañía | 174.748,71 |
| 1.1.3.8 | Obras en Construcción | 6.382.793,61 |
| 1.1.4 | Servicios y otros Pagos Anticipados | 75.188,92 |
| 1.1.5 | Activos por Impuestos Corrientes | 24.217,77 |
| 1.1.5.1 | IVA sobre Compras | 4.950,95 |
| 1.1.5.3 | Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta | 19.266,82 |
| 1.2 | Activos No Corrientes | 11.716,55 |
| 1.2.1 | Propiedad, Planta y Equipos | 11.716,55 |
| 1.2.2 | Propiedades de Inversion | 0,00 |
| 1.2.3 | Activos Biológicos | 0,00 |
| 1.2.4 | Intangibles | 0,00 |
| 1.2.6 | Activos Financieros No Corrientes | 0,00 |
| 1.2.7 | Otros Activos No Corrientes | 0,00 |
| 2 | Pasivos | 8.368.794,16 |
| 2.1 | Pasivo Corriente | 2.550.349,30 |
| 2.1.3 | Cuentas y Documentos por Pagar | 2.389.576,95 |
| 2.1.3.1 | Cuentas por Pagar | 2.389.576,95 |
| 2.1.4 | Obligaciones Con Instituciones Financieras | 0,00 |
| 2.1.5 | Provisiones | -24.448,81 |
| 2.1.5.1 | Provisiones Locales | -24.448,81 |
| 2.1.7 | Otras Obligaciones Corrientes | 116.380,10 |
| 2.1.7.1 | Retenciones del I.E.S.S. | 2.512,95 |
| 2.1.7.2 | Retenciones en la Fuente de Impuestos a la Renta | 22.624,18 |
| 2.1.7.3 | Retenciones del Impuesto al Valor Agregado | 18.965,13 |
| 2.1.7.5 | Impuestos por Pagar | 56.397,07 |
| 2.1.7.6 | Beneficios Sociales por Pagar | 6.281,34 |
| 2.1.7.7 | Nominas | 707,26 |
| 2.1.7.8 | Participación de Trabajadores | 8.892,17 |
| 2.1.8 | Cuentas por Pagar Diversas/Relacionadas | 2.275,88 |
| 2.1.9 | Otros Pasivos Financieros | 0,00 |
| 2.1.12 | Porción Corriente de Provisiones por Beneficios a Empleados | 0,00 |
| 2.2 | Pasivo No Corriente | 5.818.444,86 |
| 2.2.2 | Cuentas y Documentos por Pagar | 1.757,41 |
| 2.2.2.1 | Cuentas por Pagar | 1.757,41 |
| 2.2.3 | Obligaciones con Instituciones Financieras | 300.000,00 |
| 2.2.7 | Provisiones por Beneficios a Empleados | 0,00 |
| 2.2.8 | Pasivo Diferido | 0,00 |
| 3 | Patrimonio | 1.349.457,22 |
| 3.1 | Patrimonio Atribuible a Propietarios | 1.349.457,22 |
| 3.1.1 | Capital Social | 954,00 |
| 3.1.4 | Reservas | 7.937,90 |
| 3.1.5 | Otros Resultados Integrales | 0,00 |
| 3.1.6 | Resultados Acumulados | 1.339.965,09 |
| 3.1.7 | Resultado del Ejercicio | 600,23 |

Scanned by CamScanner

| | | |
|---|---|---|
| 3.2 | Participación No Controladas | 0,00 |
| | Resultado del Ejercicio | 1.005,92 |

# COLAGAZUL S.A.

## Estado de Resultado Integral
## Desde el 01/01/2017 hasta el 31/12/2017

| | | |
|---|---|---|
| 4 | Ingresos | 129.238,29 |
| 4.1 | Ingresos de Actividades Ordinarias | 102.980,40 |
| 4.1.1 | Venta de Bienes | 0,00 |
| 4.1.2 | Prestación de Servicios | 91.980,40 |
| 4.2 | Otros Ingresos de Actividades Ordinarias | 26.257,89 |
| 4.3 | Otros Ingresos Financieros | 0,00 |
| 5 | Costos y Gastos | 128.232,37 |
| 5.1 | Costos de Venta y Producción | 0,00 |
| 5.1.1 | Materiales Utilizados o Productos Vendidos | 0,00 |
| 5.1.2 | Mano de Obra Directa | 0,00 |
| 5.1.3 | Mano de Obra Indirecta | 0,00 |
| 5.1.4 | Costos Indirectos de Fabricación | 0,00 |
| 5.2 | Gastos | 128.232,37 |
| 5.2.1 | Gastos de Actividades Ordinarias | 127.559,96 |
| 5.2.1.2 | Administrativos | 127.316,72 |
| 5.2.1.3 | Gastos Financieros | 243,24 |
| 5.2.2 | Gastos No Operacionales | 672,41 |
| 5.2.2.1 | Otros Gastos | 672,41 |
| 5.2.3 | Gastos de Operaciones Descontinuadas | 0,00 |
| | **Utilidad o Pérdida** | 1.005,92 |
| | 15% Participación de trabajadores | 150,89 |
| | **Base I.R** | 855,03 |
| | 22% I.R | 188,11 |
| | **Base Reserva Legal** | 666,92 |
| | 10% Reserva Legal | 66,69 |
| | Utilidad Neta | 600,23 |

**CONCLUSIONES.** - Como se observa en la Administración del año 2017 se realizan una serie de actividades para continuar con el saneamiento de la contabilidad y poner al día todas las Auditorias. Concluir con la Liquidación de la Cooperativa y entrega de los Certificados de ACCIONES, A LAS PERSONAS NATURALES, que correspondan según las directrices de la Superintendencia popular y solidaria.
Esperamos que en el próximo trimestre se pueda obtener la Reactivación de la Compañía.
Tenemos una sola propuesta de Compra del terreno de la tercera etapa con lo cual vamos a cancelar todos nuestros pasivos, con el saldo alcanzamos a terminar la urbanización del área de los socios accionistas de la Cooperativa Laguna Azul, aunque es posible que no alcance
Cabe mencionar que en este año se realizara un compendio de todas las irregularidades encontradas en las Auditorias 2011 a 2016.

Es todo cuanto puedo Informar en lo pertinente al Periodo de Enero a Diciembre del 2017

Atentamente

Arnoldo Naranjo Aguirre
GERENTE GENERAL

Scanned by CamScanner