



ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2009

Salvador Aurea Cia. Ltda.
Consultores y Auditores Independientes miembros de
Accountants Global Network

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	3
Estados de pérdidas y ganancias	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 12

INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas y Miembros del Directorio de:
ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM**, los cuales comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2009 y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM** al 31 de diciembre del 2009 y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Énfasis en un asunto importante

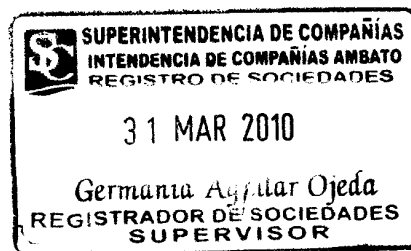
Por medio de la "Ley Orgánica de empresas públicas" publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 48 del 16 de octubre del 2009 en parte de su contenido dice que las empresa públicas y de economía mixta en las que el Estado tengan mayoría accionaria ya sea a través del Gobierno Central o Gobiernos Autónomos deberán entrar en un plan de desinversión, lo cual será obligatorio para instituciones que por mandato constitucional solamente puedan participar en emprendimientos económicos en sectores estratégicos del país y para aquellas actividades que no sean rentables. Al respecto en sesión de Directorio del 9 de diciembre del 2009 el representante del Ministerio de Industrias y Productividad MIPRO cuyo porcentaje de participación en el Capital Social de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM** es del 39,05% manifiesta que ha sido delegado para comunicar la decisión de dicho Ministerio que es la de "liquidar o disolver" la empresa ZOPCEM. Lo dicho crea incertidumbre para que la empresa pueda continuar como empresa en Marcha.

Roberto Luna Acosta

SC-RNAE-029
Febrero 01, 2010

Juan B. Fuente V.

Lcdp. Juan B. Fuente V.
Registro 20.103



ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2009
(Expresado en dólares americanos)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVO</u>		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	414.439
Cuentas por cobrar	4	114.423
Inventarios	5	327.944
Gastos pagados por anticipado	6	24.562
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		<u>881.368</u>
ACTIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por cobrar a largo plazo	4	113.972
Propiedad planta y equipo - neto	7	12.196
Cargos diferidos	8	0
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>126.168</u>
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>		<u><u>1.007.536</u></u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE		
Gastos acumulados por pagar		2.762
Ingresos diferidos a corto plazo	4	4.514
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		<u>7.276</u>
PASIVO NO CORRIENTE		
Intereses diferidos a largo plazo	4	2.943
Provision para jubilacion patronal y desahucio	9	28.423
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		<u>31.366</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>		<u>38.642</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social	10	762.793
Aportes para futuras capitalizaciones		8.740
Reservas	11 y 12	358.841
Perdida neta del ejercicio		(161.480)
<u>TOTAL DEL PATRIMONIO</u>		<u><u>968.894</u></u>
<u>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u><u>1.007.536</u></u>
CUENTAS DE ORDEN	13	149.290

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

Por el período terminado al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

	Nota
INGRESOS OPERACIONALES	
Ventas de bodegas y estacionamientos	132.230
Arriendo bodegas	4.981
Ingresos Administrativos Bodesur	3.379
TOTAL INGRESOS	140.590
 COSTO DE VENTAS	
Bodegas y estacionamientos	(92.840)
 UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	47.750
 GASTOS DE OPERACIÓN:	
Administración	34.490
De Mercadeo y Ventas	25.080
 TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	(59.570)
 PERDIDA OPERACIONAL	(11.820)
 OTROS INGRESOS	10.310
OTROS EGRESOS	12 (159.970)
 <u>PERDIDA DEL EJERCICIO</u>	<u>(161.480)</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u>		<u>RESERVAS</u>		<u>Aportes</u>		<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Facult.</u>	<u>de Capital</u>	<u>Aportes fut.</u>	<u>Pérdida del</u>	<u>Patrimonio</u>
					<u>capitaliz.</u>	<u>Ejercicio</u>	
Enero 1, 2009	762.793	173.240	57.388	128.354	4.059	-141	1.125.693
Transferencias				(141)		141	0
Aportes de accionistas					4681		4.681
Pérdida neta del ejercicio						(161.480)	(161.480)
<u>Diciembre 31 del 2009</u>	<u>762.793</u>	<u>173.240</u>	<u>57.388</u>	<u>128.213</u>	<u>8.740</u>	(161.480)	<u>968.894</u>

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

ESTADO DE FLUJOS EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida neta del ejercicio	-161.480
Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo proveniente de las actividades de operación:	
Costo de ventas	92.840
Provision cuentas incobrables	1.219
Provision para jubilacion patronal y desahucio	5.760
Depreciaciones	5.535
Transferencia al gasto de otros activos	159.970
Cambios en activos y pasivos de operación	
Cuentas por cobrar comerciales	103.474
Inventarios	-1.006
Gastos anticipados	-1.044
Cuentas por pagar	<u>-8.653</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	196.615

ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Otros activos	-70.131
Adquisiciones de propiedades y equipos	<u>-400</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-70.531

ACTIVIDADES DE INVERSION

Aporte de accionistas para futura capitalizacion	<u>4.681</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>4.681</u>

Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo 130.765

Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año 283.674

EFFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO 414.439

**LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2009

(Expresado en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM. se constituyo en mayo 19 de 1967 bajo la denominación "Parque Industrial Ámbato" mediante resolución 8421 de la Superintendencia de Compañías se transforma en Sociedad Anónima, mediante escritura publica del 21 de septiembre de 1983 se transforma en una Compañía de Economía Mixta. Mediante escritura publica del 14 de abril del 2004 se procedió a reformar los estatutos y al cambio de razón social a ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM – ZOPCEM. El objeto social de la Compañía es la planificación, instalación y explotación de parques industriales, centros comerciales, artesanales, complejos turísticos y recreacionales, terminales terrestres, parqueaderos públicos, centros de incubación empresarial y de áreas y servicios productivos mediante la agrupación de empresas, gremios ofreciéndoles a sus clientes terrenos e infraestructuras adecuadas para el desarrollo de sus actividades empresariales y/o comerciales.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

- a. **Bases contables de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.
- b. **Inventarios.-** Los inventarios de materiales y repuestos se encuentran valorizados al costo promedio. La valoración de 1 bodega, 2 almacenes y un conjunto de oficinas con sus respectivos parqueaderos han sido valoradas tomando en cuenta todos los costos incurridos, el mismo que no excede de su valor de mercado.
- c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 10 años para maquinarias, muebles y enseres, 5 años para vehículos y 3 años para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.
- d. **Ingresos diferidos.-** Están constituidos por los intereses pendientes de cobro a los clientes por ventas a largo plazo (hipotecas).

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE CAJA

En este rubro se ha incluido lo siguiente:

(US\$ dólares)

Cajas chica	260
Bancos (A)	<u>414.179</u>
Total	<u>414.439</u>

(A) Los saldos en cuentas bancarias se detallan a continuación:

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE CUENTA</u>	(US\$ dólares)
Banco del Pichincha	Corriente	8.001
Banco del Pichincha	Ahorros	<u>406.178</u>
TOTAL		<u>414.179</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas pendientes de cobro se indican a continuación:

(US\$ dólares)

DETALLE	CORTO PLAZO	LARGO PLAZO	TOTAL
Documentos por cobrar clientes	22.370	0	22.370
Hipotecas por cobrar	93.498	111.029	204.527
Intereses por cobrar (1)	<u>4.897</u>	<u>2.943</u>	<u>7.840</u>
Total	<u>120.765</u>	<u>113.972</u>	<u>234.737</u>
(-) Provision cuentas incobrables	<u>(6.342)</u>	<u>0</u>	<u>-6.342</u>
Total cuentas por cobrar - neto	<u>114.423</u>	<u>113.972</u>	<u>228.395</u>

(1) Intereses que se mantienen registradas en cuentas de pasivo como ingresos diferidos a corto y largo plazo, los mismos que son registrados en resultados al momento de su recuperación.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2009 es como sigue:

(US\$ dólares)

Saldo Inicial	(5.123)
Provisión año 2009	<u>(1.219)</u>
<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>(6.342)</u>

5. INVENTARIOS

El detalle de inventarios es el siguiente:

(US\$ dólares)

Bodegas y parqueaderos Bodesur I-V etapas	305.315
Repuestos (1)	21.000
Suministros	727
Acometidas telefónicas	902
Total Inventarios	<u>327.944</u>

- (1) Esta cuenta esta representada básicamente por el costo de una bomba y sus accesorios, aparato que no ha podido ser comercializado debido a que fue una compra exclusiva para el proyecto del Parque Industrial Ambato (PIA), por lo que se a vuelto difícil su comercialización, por lo que mediante resolución del Directorio se decidió amortizar a partir del año 2008, el valor cargado al gasto por este concepto fue de US\$ 2.773. En noviembre del año 2009 se obtiene un informe en el cual se indica que el precio de comercialización de la mencionada bomba y sus repuestos es de US\$ 21.000.

6. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

El saldo se esta cuenta se descompone así:

(US\$ dólares)

Anticipo impuesto a la renta	2.969
Retenciones en la fuente	1.421
Impuesto al valor agregado	16.518
Impuesto 5/1000 Contraloría	2.798
Seguros anticipados	826
Banco del Pichincha	30
Total	<u>24.562</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPO

El detalle de este rubro es el siguiente:

	Costo	Depreciación acumulada	Saldo al 31 - Dic-09
Equipo de computación	28.538	(26.849)	1.689
Vehículos	19.606	(11.114)	8.492
Muebles y equipos de oficina	14.572	(12.783)	1.789
Maquinaria y otros	4.152	(3.926)	226
Total	<u>66.868</u>	<u>(54.672)</u>	<u>12.196</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipo en el año 2009 fue el siguiente:

	<u>Depreciación</u>		<u>Saldo</u>
	<u>Costo</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
Saldo inicial	66.468	(49.137)	17.331
Adiciones	400		400
Gasto depreciación 2009	<u>0</u>	<u>(5.535)</u>	<u>(5.535)</u>
Diciembre 31, 2009	<u>66.868</u>	<u>(54.672)</u>	<u>12.196</u>

8. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2009 la compañía ha efectuado la provisión para jubilación patronal y desahucio en base al correspondiente estudio actuarial. El movimiento de esta cuenta es como sigue:

	<u>Jubilación Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial	15.562	7.101	22.663
Ajuste por renuncia de empleados		(157)	(157)
Provisión año 2009	<u>3.740</u>	<u>2.177</u>	<u>5.917</u>
Diciembre 31, 2009	<u>19.302</u>	<u>9.121</u>	<u>28.423</u>

9. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM**, al 31 de diciembre del 2009 fue de US\$.762.793, divididos en setecientas sesenta y dos mil setecientos noventa y tres acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

10. RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías; de la utilidad anual se transferirá el 10% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

11. RESERVA DE CAPITAL

Incluye valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la aplicación de la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos a ésta cuenta al 31 de marzo del 2000. Esta reserva puede ser total o parcialmente capitalizada, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere. El saldo de ésta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo.

12. OTROS EGRESOS

Hasta noviembre del año 2009 se registro en la cuenta de otros activos un porcentaje aprobado por el Directorio de los gastos de personal, honorarios del gerente, y otros gastos, como costos de prefactibilidad Proyecto Mall el cual se efectuaría mediante el aporte de un terreno por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua lo cual quedo ratificado en el acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas efectuada el 29 de octubre del 2008, sin embargo cuando ya la escritura de transferencia se encontraba en su fase final se encontraron problemas de legalidad de la propiedad entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa de Ferrocarriles del Estado por lo que no se pudo efectuar la transferencia de dominio a ZOPCEM como un aporte para futura capitalización, debido a esta situación en sesión de Directorio del 9 de diciembre del 2009 se decide transferir como un gasto del año 2009, el saldo de la cuenta de otros activos. El detalle de estos gastos es como sigue:

(US\$ dólares)

Costos Indirectos	147.107
Costos de escrituración	1.086
IVA	9.280
Otros gastos	<u>2.497</u>
Total	<u>159.970</u>

En este saldo se incluyen costos activados del año 2008 por US\$ 84.647 los mismos que fueron considerados como gastos no deducibles en la conciliación tributaria.

13. CUENTAS DE ORDEN

La compañía al 31 de diciembre del 2009 mantiene registrado en su contabilidad como cuentas de orden las garantías recibidas como contrapartida de los anticipos o pagos efectuados a contratistas sean estos personas naturales o personas jurídicas., así como también los montos asegurados de los activos fijos y póliza de fidelidad y accidentes personales. El detalle de esta cuenta es como sigue:

(US\$ dólares)

Contratos servicios profesionales	9.669
Contratos varios	880
Contratos arriendos Bodesur	4.534
Contratos de Personal	12.697
Garantía buen usos del anticipo	1.350
Garantía fiel cumplimiento	135
Otras garantías	3.000
Garantías arriendo	297
Garantía entregada Andinatel	60
Seguros contratados activos fijos	116.668
Total	<u>149.290</u>

14. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria:

La autoridad fiscal mantiene el derecho de revisión de la situación tributaria de la compañía sobre el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2009, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a las reservas patrimoniales de la Compañía.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2009 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría en febrero 01 del 2009; se conoce del siguiente evento subsecuente:

- El 29 de enero del 2009 en un diario de la localidad se efectúa la convocatoria a la Junta General Extraordinaria de Accionistas para el día jueves 11 de febrero del 2009 a las 11H00 en la cual se trataran los siguientes asuntos: 1) Dejar sin efecto las resoluciones adoptadas en la Junta General Extraordinaria de Accionistas efectuada el 29 de octubre del 2008. 2) Autorizar a los administradores de la Compañía para que efectúen todos los tramites con el fin de perfeccionar las decisiones de dicha Junta, y; 3) Lectura y aprobación del Acta.