



ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre del 2007

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



Quito DM febrero 21, 2008
SA-SGQ-069-CT

Arquitecto
Luis Tomaselli
GERENTE GENERAL
ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM
Ambato

De nuestra consideración:

Adjunto a la presente nos permitimos hacerle llegar tres originales del informe de Auditores Externos sobre la revisión de los estados financieros de ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM, al 31 de diciembre del 2007.

Particular que ponemos en su conocimiento para los fines correspondientes.

Atentamente,



C.P.A. Juan B. Puente V.
GERENTE

JP/mmr

Anexo: lo indicado y factura No. 1247

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM ZOPCEM

CONTENIDO:

	<u>Página</u>
OPINIÓN	2 - 3
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	4
Estados de pérdidas y ganancias	5
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 12



INFORME DE AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM** al 31 de diciembre del 2007 y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de patrimonio del accionista y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros y sus notas aclaratorias son responsabilidad de la administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados basados en nuestra auditoría.
2. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría (N.E.A.) las cuales requieren que planifiquemos y realicemos nuestro trabajo con el objeto de lograr certeza razonable de que los estados financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativo. Una auditoría comprende el examen, en base de pruebas selectivas, de las evidencias que respaldan las cifras y la información revelada en los estados financieros, asimismo, una auditoría incluye la evaluación de los principios de contabilidad observados por la administración de la Compañía y de las estimaciones de importancia formuladas para la presentación de los estados financieros, asimismo una evaluación de la presentación general de los mismos. Consideramos que la auditoría que hemos practicado provee una base razonable para fundamentar nuestra opinión
3. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de **ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM** al 31 de diciembre del 2007, el resultado de pérdidas y ganancias y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Salvador Aurea C. Ltda.
SC-RNAE-029
Febrero 12, 2008

Juan B. Puente V.
Juan B. Puente V.
Registro 20.103

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES

Germania Aguilar *jun 08*

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM

BALANCE GENERAL Al 31 de diciembre del 2007
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	71.762
Cuentas y documentos por cobrar - neto	4	335.035
Inventarios	5	442.456
Gastos pagados por anticipado		21.943
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		871.196
ACTIVO NO CORRIENTE		
Documentos por cobrar a largo plazo	4	275.599
Propiedades y equipo	6	17.847
Otros activos		5.863
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		299.309
TOTAL DEL ACTIVO		1.170.505
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
PASIVO CORRIENTE		
Gastos acumulados por pagar		5.465
Ingresos diferidos a corto plazo	4	8.363
Otras cuentas por pagar		1.391
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		15.219
PASIVO NO CORRIENTE		
Ingresos diferidos a largo plazo	4	14.535
Provision para jubilacion patronal y desahucio	7	18.976
SUMA EL PASIVO NO CORRIENTE		33.511
TOTAL DEL PASIVO		48.730
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
Capital social	8	762.793
Reserva legal	9	172.469
Reserva de capital	10	128.354
Reserva facultativa		57.388
Utilidad neta del ejercicio		771
TOTAL DEL PATRIMONIO		1.121.775
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1.170.505
CUENTAS DE ORDEN	11	192.453

**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 2007
(Expresado en dólares americanos)

GASTOS DE OPERACIÓN:	
De Administración	56.272
De Mercadeo y Ventas	<u>43.655</u>
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	<u>-99.927</u>
PERDIDA OPERACIONAL	468
OTROS INGRESOS	2.209
OTROS EGRESOS	<u>-1.083</u>
<u>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES</u>	
<u>E IMPUESTO A LA RENTA</u>	1.594
PROVISIONES FINALES	
Participación empleados y trabajadores	239
Impuesto a la renta	<u>584</u>
TOTAL PROVISIONES FINALES	<u>-823</u>
<u>UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO</u>	<u><u>771</u></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 2007

(Expresado en dólares americanos)

	<u>Capital</u>	<u>RESERVAS</u>			<u>Aportes</u>	<u>Utilidad del</u>	<u>Total</u>
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Facult.</u>	<u>de Capital</u>	<u>Aportes fut.</u>	<u>Ejercicio</u>	<u>Patrimonio</u>
					<u>capitaliz.</u>		
Diciembre 31 de 2006	762.793	170.963	57.388	128.354	1.028	1.506	1.122.032
Transferencias		1.506				(1.506)	0
Ajustes					(1.028)		-1.028
Utilidad neta del ejercicio						771	771
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
<u>Diciembre 31 del 2007</u>	<u>762.793</u>	<u>172.469</u>	<u>57.388</u>	<u>128.354</u>	<u>0</u>	<u>771</u>	<u>1.121.775</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 2007

(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad neta del ejercicio	771
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo utilizado en las actividades de operación:	
Costo de ventas	469.813
Provisión cuentas incobrables	3.877
Provisión para jubilación patronal y desahucio	2.151
Depreciaciones	5.553
Reversión aportes para futuras capitalizaciones	-1.028
Cambios en activos y pasivos de operación	
Cuentas por cobrar comerciales	-277.221
Inventarios	-213.035
Gastos anticipados	511
Cuentas por pagar	<u>8.825</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	217
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adquisiciones de propiedades y equipos	<u>-17.993</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-17.993
Disminución neta de efectivo y equivalentes de efectivo	-17.776
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del año	<u>89.538</u>
<u>EFFECTIVO Y EQUIV. DE EFECTIVO AL FINAL DE AÑO</u>	<u>71.762</u>

**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 2007

(Expresado en dólares americanos)

1. GENERALIDADES

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM. se constituyo en mayo 19 de 1967 bajo la denominación "Parque Industrial Ambato" 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 las seis bodegas y los parqueaderos han sido valoradas tomando en cuenta todos los costos incurridos. Para el año 2008 se encuentra en proceso de construcción la quinta etapa. .
- 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 20 años para edificios, 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
Caja general	804
Bancos (A)	<u>70.698</u>
Total	<u>71.762</u>

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

<u>INSTITUCION</u>	<u>TIPO DE CUENTA</u>	<u>(US\$ dólares)</u>
Banco del Pichincha	Corriente	6.311
Banco del Pichincha	Ahorros	<u>64.387</u>
TOTAL		<u>70.698</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas pendientes de cobro se indican a continuación: (US\$ dólares)

<u>DETALLE</u>	<u>CORTO PLAZO</u>	<u>LARGO PLAZO</u>	<u>TOTAL</u>
Documentos por cobrar clientes	303.300	150.392	453.692
Hipotecas por cobrar	26.828	110.672	137.500
Intereses por cobrar (1)	8.775	14.535	23.310
Tasa mantenimiento Urb PIA (2)	1.001		1.001
Otras cuentas por cobrar	<u>477</u>	<u></u>	<u>477</u>
Total	<u>340.381</u>	<u>275.599</u>	<u>615.980</u>
(-) Provision cuentas incobrables	<u>5.346</u>	<u>0</u>	<u>5.346</u>
Total cuentas por cobrar - neto	<u>335.035</u>	<u>275.599</u>	<u>610.634</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.

(2) El saldo por cobrar de estas cuentas se vienen arrastrando desde julio del 2003 por mantenimiento de la Urbanización del Parque Industrial Ambato, valores que se darán de baja contra la provisión constituida que mantiene la Compañía.

El movimiento de la provisión para cuentas incobrables durante el año 2007 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Saldo Inicial	(1.469)
Provisión año 2007	<u>(3.877)</u>
<u>Diciembre 31, 2007</u>	<u>(5.346)</u>

5. INVENTARIOS

El detalle de inventarios es el siguiente: **(US\$ dólares)**

Bodegas y parqueaderos Bodesur I-IV etapas	280.633
Terrenos complejo de Bodegas Bodesur	36.760
Construcciones en curso	96.215
Materiales	3.671
Repuestos (1)	23.773
Acometidas telefónicas	<u>1.404</u>
Total Inventarios	<u>442.456</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), se esta efectuando los trámites para efectuar su comercialización, caso contrario se empezará amortizar el valor de este equipo a partir del año 2008.

6. PROPIEDADES Y EQUIPO

El detalle de este rubro es el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación acumulada</u>	<u>Saldo al 31 -Dic-07</u>
Equipo de computacion	39.058	(37.721)	1.337
Vehiculos	20.544	(5.850)	14.694
Muebles y equipos de oficina	14.561	(13.123)	1.438
Maquinaria y otros	4.308	(3.930)	378
Total	<u>78.471</u>	<u>(60.624)</u>	<u>17.847</u>

El movimiento de propiedad, planta y equipo en el año 2007 fue el siguiente:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo Neto</u>
Saldo inicial	60.479	(52.163)	8.316
Adiciones	17.992		17.992
Gasto depreciación 2007	<u>0</u>	<u>(8.461)</u>	<u>(8.461)</u>
Diciembre 31, 2007	<u>78.471</u>	<u>60.623</u>	<u>17.841</u>

El gasto depreciación del año 2007 fue asignado a las siguientes cuentas:

(US\$ dólares)

Inversión en construcciones en curso	2.538
Estudio pre factibilidad Mall	370
Gasto del ejercicio 2007	<u>5.553</u>
Total	<u>8.461</u>

7. PROVISION PARA JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2007 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	10.249	6.983	17.232
Pago liquidación Sr. Astudillo		(1.575)	(1.575)
Provisión año 2007:			
Cargo a resultados	1.168	983	2.151
Construcciones en curso	701	0	701
Otros activos (mall)	<u>467</u>	<u>0</u>	<u>467</u>
Diciembre 31, 2007	<u>12.585</u>	<u>6.391</u>	<u>18.976</u>

8. CAPITAL SOCIAL

El capital social de ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM - ZOPCEM, al 31 de diciembre del 2007 fue de US\$.762.793, divididos en setecientos sesenta y dos mil setecientos noventa y tres acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una.

9. 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.

10. 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.

11. CUENTAS DE ORDEN

La compañía al 31 de diciembre del 2007 mantiene registrado en su contabilidad como cuentas de orden las garantías recibidas como contrapartida de los anticipos o pagos efectuados a contratistas sean estas 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	9.510
Contratos varios	7.595
Contratos arriendos Bodesur	2.957
Personal	9.600
Garantía buen usos del anticipo	1.250
Garantía fiel cumplimiento	125
Buen uso anticipo y fiel cumplimiento	476
Otras garantías	18.000
Garantías arriendo	493
Garantía entregada Andinatel	60
Montos asegurados vigentes	<u>142.387</u>
Total	<u>192.453</u>

12. 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 2007, si hubiera reconsideraciones de impuestos, estos y los correspondientes intereses y multas serán imputables a las reservas patrimoniales de la Compañía.

13. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría en febrero 12 del 2008; no se conocen los hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES

Germania Aguilar *pmc/s*

17 ABR. 2008