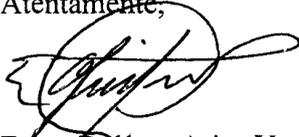


Quito, marzo 4 del 2009

Arq.
LUIS TOMASELLI
Gerente General
ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM.ZOPCEM.
En su despacho

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compañías y en cumplimiento de mis obligaciones, adjunto me permito poner a su consideración el Informe de Comisario Revisor por el ejercicio 2008 de la empresa Zonas y Servicios Productivos CEM, con el objeto de que se haga conocer al Directorio de la empresa y a la Junta General de accionistas.

Atentamente,



Econ. Bolívar Arias V.
Anexo: Lo indicado.



Quito, 3 de Marzo del 2009

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM

INFORME DE COMISARIO REVISOR

A los señores Directores y accionistas:

En cumplimiento a mis obligaciones como Comisario de la Empresa, he analizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en el Ecuador, el balance general de Zonas y Servicios Productivos CEM al 31 de diciembre del 2008 y los correspondientes estados de resultados y anexos a los estados financieros por el año terminado en esa fecha.

De conformidad con lo dispuesto por la Ley de Compañías, realice procedimientos de análisis contable y financiero que se explican ampliamente a continuación, orientados a cumplir con las obligaciones y funciones encomendadas. Los registros contables son de exclusiva responsabilidad de la Administración, mi trabajo es efectuar un análisis de los mismos y expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros y su ejecución al final del ejercicio económico.

La revisión incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad de general aceptación en el país y la política gerencial, con el propósito de establecer la seguridad de que los estados financieros de la empresa al 31 de diciembre del 2008, los resultados de sus operaciones y el movimiento general de las transacciones realizadas son ciertas y demuestran la veracidad de todas sus cifras, valores y registros.

A. ANTECEDENTES:

Conforme lo manifestado en informes anteriores, considero pertinente ratificar que la empresa Zonas y Servicios Productivos CEM, obligó a definir nuevos proyectos y establecer metas y objetivos que permitan desarrollar emplazamientos industriales y empresariales dotados de eficientes y eficaces servicios de infraestructura y complementarios que faciliten la óptima operación de unidades empresariales, contribuyendo al crecimiento económico de la ciudad; es así que desde el año 2003 la empresa viene desarrollando una política de acción basada en planes estratégicos.

Conforme expresiones del señor Gerente General, durante el año 2008 se concluyó la construcción de la Quinta etapa, es decir, se concluyó la construcción de BODESUR y se comercializaron 3 bodegas.

De conformidad con lo indicado por el señor Gerente General en su Informe de actividades, los proyectos diseñados, las metas y objetivos planteados han sido alcanzados al lograr un 95 % de lo planificado y programado. Durante el año 2008 se realizó el estudio de localización que analiza el Mall Central, realizando una evaluación de prefactibilidad, arrojando resultados altamente positivos; pues, en diciembre del

2008, la Gobernación de Tungurahua emitió el Acuerdo Ministerial No. 001-2008 para legalizar y formalizar la transferencia de dominio del inmueble del H. Consejo Provincial de Tungurahua a la Empresa Zonas y Servicios Productivos CEM.

Por otra parte, la Gerencia ha efectuado múltiples gestiones y actividades encomendadas por el Directorio y determinadas en su accionar administrativo, consiguiendo un perfecto accionar de mercadeo para BODESUR, desarrollo de un nuevo sistema contable para la empresa y otras de carácter financieros y administrativo en beneficio de Zonas y Servicios Productivos CEM, entre otras actividades.

B. ESTADOS FINANCIEROS:

La estructura de la situación financiera de la empresa al 31 de diciembre del 2008, es casi similar a la presentada al 31 de diciembre del 2007, toda vez que ha experimentado un pequeño incremento, razón por lo cual es menester esbozar algunas consideraciones importantes sobre las variaciones experimentadas en sus cuentas.

Estados de Situación.

El valor de los activos totales al 31 de diciembre del 2008 sumaron \$ 1'167.228,32 inferior en \$ 3.276,98 al registrado en el año 2007 que alcanzo \$ 1'170.505,30 debido a un incremento de los activos corrientes de \$ 90.998,00 que pasó de \$ 871.195,80 en el 2007 a \$ 962.193,80 en el año 2008; y, también una disminución de \$ 94.274,98 en activos no corrientes por haber pasado de \$ 299.309,50 a \$ 205.034,52 al 31 de diciembre del 2008; situación que permite visualizar una posición superior a la experimentada en el año anterior, vasta observar las cifras expuestas en el estado de situación respectivo, manteniendo la empresa una posición aceptable, toda vez que el activo corriente registra un 82 % con respecto al activo total, frente a un 74 % obtenido en el año 2007.

	Año 2007	Año 2008
Activos corrientes	871.195,80 75 %	962.193,80 82 %
Activos no corrientes	299.309,50 25 %	205.034,52 18 %
TOTAL ACTIVOS:	1'170.505,30	1'167.228,32

Por lo expuesto y del análisis de cada una de las cuentas, se puede inferir que los fondos efectivos han crecido en \$ 211.912,17 equivalentes a un 18 % con respecto a los activos totales y un 22 % respecto del activo corriente; pues, de \$ 71.761,96 pasó a \$ 283.674,13 en el año 2008, de conformidad con las Notas a los Estados Financieros.

Por otra parte, como se puede observar en el párrafo anterior, la empresa mantiene un saldo significativo en fondos efectivos, pudiendo utilizar inmediatamente y cubrir cualquier emergencia, saldo que se encuentra en Caja Chica \$ 54,17 y en Bancos \$ 283.619,96. Al respecto es pertinente señalar que los saldos disponibles por \$ 275.069,78 se ha mantenido en Libreta de Ahorros en el Banco Pichincha conforme el Decreto Ejecutivo 589 R.O.128 de julio 26 del 2001, que obliga a las instituciones de

economía mixta colocar los recursos ociosos en el mercado financiero y/o mercado de valores del Ecuador, obligación que viene ejecutándose desde hace varios años.

Del análisis de la Cuenta por Cobrar a Corto Plazo, se observa que el saldo deudor de \$ 334.558,73 al 31 de diciembre del 2007 ha disminuido a finales de diciembre del 2008 en \$ 107.436,25 hasta llegar a \$ 227.122,48 en vista de haberse efectuado una eficiente acción de cobro por las ventas a crédito de algunas bodegas y estacionamientos, con plazos de hasta 12 meses, según detalle de deudores indicados en las Notas a los estados financieros.

Respecto de Otras Cuentas por Cobrar ha disminuido con respecto al año anterior al haberse cobrado totalmente, sin que exista saldo para el año 2008.

En cuanto a la cuenta Inventarios cabe indicar que se debe exclusivamente al saldo existente de bodegas, acometidas telefónicas y repuestos, los mismos que están valorados al costo histórico, pues se han mantenido casi similares de \$ 442.455,75 en el año 2007 han llegado a \$ 419.778,17 en el 2008, así:

- Complejo de bodegas-Bodesur	397.775,28
- Acometidas telefónicas	1.002,89
- Repuestos	23.772,77

Suman:	422.550,94
Provisión desvaloriz. repuestos	2.772,77

TOTAL INVENTARIOS:	419.778,17
	=====

En el grupo impuestos anticipados por adelantado por \$ 30.843,41 corresponden a pagos anticipados por crédito tributario IVA, Retenciones de impuesto a la renta, y anticipo aporte a la Contraloría; así mismo en gastos pagados por anticipado registra \$ 775,61 y corresponden a póliza de seguro de vehículos y accidentes personales.

En cuanto se refiere a los activos no corrientes, tenemos "Propiedad, planta y equipo" por \$ 66.468,12 menos la depreciación acumulada de \$ 49.136,68 lo que da como resultado un saldo de \$ 17.331,44 según detalle a continuación:

Vehículos	19.606,43
Equipos de computación y software	28.137,83
Muebles y equipos de oficina	14.571,66
Maquinaria y otros	4.152,20

SUBTOTAL:	66.468,12
(-) depreciación acumulada	- 49.136,68

TOTAL:	17.331,44
	=====

La Cuenta "Documentos por cobrar a largo plazo" están debidamente respaldados por un valor de \$ 107.144,08 y han disminuido en \$ 168.455,58 con respecto al año

anterior que fueron \$ 275.599,66 por efectos de una eficiente acción de cobro efectuada por la administración de la empresa ; y, corresponden a dividendos por cobrar de las ventas de bodegas y estacionamientos a crédito, conforme se detalla en las Notas a los estados financieros.

En lo inherente a activos diferidos por \$ 80.559,00 corresponden a costos de factibilidad incurridos para los estudios del proyecto Maill, conforme resolución del Directorio 029-2007 de diciembre 4 del 2007.

Por otra parte, al analizar los pasivos de la empresa al 31 de diciembre del 2008 estos sumaron \$ 41.535,40 inferior en \$ 7.194,49 al registrado en el año 2007 que fue de \$ 48.729,89 , conforme se demuestra en el cuadro siguiente::

	Año 2007	Año 2008
Pasivos corrientes	15.218,94 31 %	11.173,39 27 %.
Pasivos no corrientes	33.510,95 69 %	30.362,01 73 %
	-----	-----
TOTAL PASIVOS:	48.729,89	41.535,40
	=====	=====

De las cifras anteriores cabe mencionar que los pasivos mantienen valores relativos (\$ 41.535,40) pues constituyen el 4 % con respecto a los activos totales, razón por lo cual el patrimonio representa el equivalente al 96 % de dichos activos de la empresa, resultado similar al experimentado en el año anterior , habiéndose mantenido su situación patrimonial estable, sin embargo de que el presente año la empresa acusa una pérdidas por \$ 141,24.

Es pertinente señalar que dentro de este Grupo, los pasivos corrientes (\$ 11.173,39) significan el 1 % con respecto al total de activos que suman \$ 1'167.228,32; sin embargo, al observar los pasivos no corrientes (\$ 41.535,40) equivalen el 4 % de los activos.

Por otra parte, del análisis efectuado, se desprende que el patrimonio de la empresa se ha mantenido casi similar al visualizar un monto de \$ 1'121.775,41 en el año 2007 con respecto a \$ 1'125.692,92 en el año 2008, considerando la pérdida en el presente año por \$ 141,24, misma que se sugiere a la Junta General de accionistas, sea absorbido por la cuenta " Reserva de Capital " conforme lo establece el Art.7 de la Resolución 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías.

	Año 2007	Año 2008
- Capital social	762.793,00 68 %	762.793,00 68 %
- Reservas	358.211,77 32 %	358.982,41 32 %
- Aportes futuras capitalizaciones	-	4.058,75 0 %
- Utilidad del ejercicio	770,64 0 %	- 141,24 0 %
	-----	-----
Total Patrimonio:	1'121.775,41	1'125.692,92
	-----	-----
Total Pasivos:	48.729,89	41.535,40

PASIVOS Y PATRIMONIO:

1'170.505,30
=====

1'167.228,32
=====

El capital social pagado y suscrito de Zonas y Servicios Productivos CEM. al 31 de diciembre del 2008 no ha variado desde años anteriores y está dividido de la siguiente manera:

Ministerio de Industrias	297.871,00	39,05 %
H. Consejo Provincial de Tungurahua	254.923,00	33,42 %
Empresa Eléctrica Ambato	140.579,00	18,43 %
I. Municipio de Ambato	63.313,00	8,30 %
Cámara de Comercio de Ambato	1.754,00	0,23 %
Cámara de Industrias de Tungurahua	1.755,00	0,23 %
Cámara Pequeña Industria Tungurahua	1.755,00	0,23 %
Centro Agrícola Cantonal de Ambato	843,00	0,11 %
TOTAL:	762.793,00	100,00 %

Las reservas de la empresa se han incrementado en \$ 770,64 en el año 2008 llegando a \$ 358.982,41 con un equivalente del 12.5 % con respecto al total del Patrimonio.

Estado de Resultados

La empresa Zonas y Servicios Productivos CEM durante el año 2008 obtuvo ingresos operacionales importantes por la venta de bodegas y parqueaderos, en menor volumen que el año anterior, sin embargo se recaudó \$ 194.238,90 a un costo de \$ 145.536,04 quedando una utilidad de \$ 48.702,86 conforme detalle en las Notas de los estados financieros.

Sin embargo, la empresa también obtuvo ingresos no operacionales por efectos de cobro de ingresos financieros, venta de libros y otros, venta de activos fijos y otros ingresos que sumaron \$ 4.504,96.

Para el desarrollo administrativo de la empresa, fue necesario efectuar gastos operacionales y no operacionales que se detallan en las Notas a los estados financieros y que se resumen así:

- Costos de ventas de bodegas y estacionamientos	145.536,04
- Gastos administrativos	15.558,72
- Gastos de mercadeo y ventas	32.843,39
- Otros gastos operativos	4.106,13
Total gastos:	198.044,28

Para una mejor visión sobre la gestión financiera realizada por la administración de la empresa y la utilidad de \$ 739,58 obtenida al finalizar el ejercicio económico del 2008, me permito exponer el siguiente detalle:

Ingresos operacionales	194.238,90
Costo de ventas	- 145.536,04

Utilidad bruta en ventas:	48.702,86
Gastos administrativos y operacionales	- 48.402,11

Utilidad operacional	300,75
(Más) Ingresos financieros y no operacionales	4.544,96
(Menos) Gastos no operacionales	- 4.106,13

UTILIDAD DEL EJERCICIO:	<u>739,58</u>

C. INDICES FINANCIEROS:

Endeudamiento

Según la planeación operacional de la empresa, se puede verificar que el nivel de endeudamiento es de 3 % en el año 2008, lo que determina que la capacidad de enfrentar obligaciones a largo plazo es totalmente alta, pues se debe claramente a la reducción del pasivo y al incremento del activo.

Liquidez

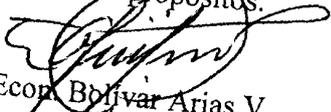
El remanente que le queda a la empresa después de cubrir sus deudas a corto plazo según los resultados en el año 2008 le queda \$ 951.024,41 equivalente en 86 a 1, los cuales sirven satisfactoriamente para cubrir las demás obligaciones a largo plazo y pago de dividendos.

D. CONCLUSION:

En conclusión de lo expresado en este informe, cabe señalar que la situación financiera de empresa es solvente y la administración ha cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como con las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; los estados financieros concuerdan con los importes registrados en libros de contabilidad; la estructura del control interno contable en sus aspectos importantes es adecuada y respecto las disposiciones constantes en el Art. 321 de la Ley de Compañías, no ha llegado a mi entender algún asunto de importancia que debe ser informado.

Este informe de comisario es exclusivamente para información de los señores accionistas, Directores y Administradores de Zonas y Servicios Productivos CEM –

ZOPCEM, así como de la Superintendencia de Compañías y no puede ser utilizado para otros propósitos.


Econ. Bolívar Arias V.
Anexo: Cuadro comparativo.

