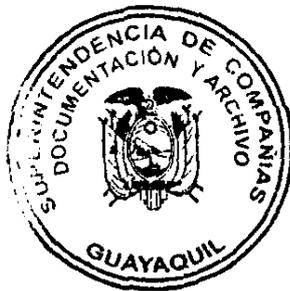


102741

ZOFRAGUA S. A.

INFORME DE AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



Recibido
03/04/2014



Econ. S. Paulino Labre A.

CDLA. LA ALBORADA VI ETAPA
MANZANA 607 - SOLAR 9
TELEFONO: 2249-481
CASILLA: 09-01-10485
GUAYAQUIL - ECUADOR

5 de agosto del 2011

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de
Zofragua S. A.
Guayaquil, Ecuador



Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Zofragua S. A. que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los correspondientes estados de pérdidas y ganancias, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables importantes y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2009 fueron examinados por otros auditores independientes, quienes emitieron una opinión sin salvedades con fecha 16 de agosto del 2010.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas materiales, ya sea por fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas Normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea materiales de los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al efectuar esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables efectuadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Zofragua S. A. al 31 de diciembre del 2010, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Enfasis de asuntos

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, lo cual prevé la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de sus operaciones. La Administración de la Empresa para el año 2011 tiene planificado desarrollar nuevos tipos de negocios y analizar la posibilidad de acogerse a lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que tiene relación con las zonas especiales de desarrollo económico. Los estados financieros adjuntos no incluyen ningún ajuste para reflejar los posibles efectos futuros respecto a la recuperabilidad y clasificación de los montos registrados de los activos o los importes y clasificación de los pasivos.

Según Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y No. SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de adopción e implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.


Econ. S. Paulino Labre A.
Reg. Nac. 8538
SC-RNAE 156



ZOFRAGUA S. A.

BALANCE GENERAL

31 DE DICIEMBRE DEL 2010

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE	
Caja y banco	US\$ 273
Cuentas por cobrar (Nota C)	297,906
Gastos pagados por anticipado	<u>5,105</u>
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	303,284
ACTIVOS FIJOS (Nota D)	2,318,911
CARGOS DIFERIDOS (Nota E)	<u>940,957</u>
	<u>US\$3,563,152</u>

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE	
Sobregiro bancario	US\$ 7
Cuentas por pagar (Nota F)	20,773
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	<u>2,037</u>
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE	22,817
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	3,498,209
PATRIMONIO	
Acciones comunes - autorizadas, suscritas y en circulación 80.000, de valor nominal US\$ 1.00 c/u.	80,000
Aporte para futuras capitalizaciones	22,073
Superávit	8,137
Pérdida del ejercicio	<u>(68,084)</u>
TOTAL DEL PATRIMONIO	<u>42,126</u>
TOTAL	<u>US\$3,563,152</u>



Ver notas a los estados financieros.

ZOFRAGUA S. A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

INGRESOS DE OPERACIONES

Arriendos cobrados US\$ 15,941

GASTOS DE OPERACIONES

Gastos de administración 80,804

Gastos financieros 73

Otros gastos 1,148

82,025

PERDIDA DEL EJERCICIO

US\$(68,084)

Ver notas a los estados financieros.



ZOFRAGUA S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte p' futuras capitalizaciones</u>	<u>Superávit</u>	<u>Pérdida del ejercicio</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$ 80,000	US\$ 30,210	US\$ -	US\$ -
Transferencia		(8,137)	8,137	
Pérdida	_____	_____	_____	(68,084)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>US\$ 80,000</u>	<u>US\$ 22,073</u>	<u>US\$ 8,137</u>	<u>US\$(68,084)</u>

Ver notas a los estados financieros.

ZOFRAGUA S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

Pérdida del ejercicio		US\$ (68,084)
Ajuste por:		
Depreciación		31,781
Cambios en activos y pasivos:		
Aumento en cuentas por cobrar	US\$(172,379)	
Aumento en gastos pagados por anticipado	(5,105)	
Aumento en sobregiro bancario	7	
Disminución en cuentas por pagar	(403,261)	
Disminución en gastos acumulados por pagar	<u>(126)</u>	<u>(580,864)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		(617,167)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION

Adquisición de activos fijos	(14,608)	
Aumento en cargos diferidos	(73,471)	
Disminución en cargos diferidos	<u>24,127</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(63,952)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION

Entregas de accionistas	<u>680,078</u>	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación		<u>680,078</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Disminución neta durante el año		(1,041)
Saldo del efectivo al comienzo del año		<u>1,314</u>
Saldo al final del año		US\$ 273

Ver notas a los estados financieros.

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

A. INFORMACION GENERAL

Zofragua S. A. (la Compañía) fue constituida el 30 de octubre del 2000 en Guayaquil. Su objeto social es la administración de zonas francas y puede realizar todo tipo de actividades permitidas bajo el régimen especial de zonas francas en el País.

Mediante Escritura Pública otorgada el 20 de diciembre del 2000, la Autoridad Portuaria de Guayaquil entregó en Comodato a la Compañía, una superficie de terreno de 326,220 m² por un plazo de cincuenta (50) años. El presupuesto para la realización de las obras civiles fue de US\$ 11,800,000.

Mediante Resolución No. PD-095 emitida el 5 de junio del 2001, el Directorio de la Autoridad Portuaria de Guayaquil resolvió dejar sin efecto la Resolución No. PD-175 emitida el 9 de noviembre del 2000, en la que se otorgó el Comodato.

El 27 de junio del 2001, el Directorio de la Autoridad Portuaria de Guayaquil mediante Resolución No. PD-106-2001 nuevamente resolvió suscribir con la Compañía el Comodato del terreno antes mencionado.

El 8 de octubre del 2001, el Consejo Nacional de Zonas Francas (CONAZOFRA), emitió la Resolución No. ACT-1 mediante la cual se dio el dictamen favorable para la concesión, operación y establecimiento de la Compañía.

El 9 de octubre del 2001, mediante Decreto Ejecutivo No. 1955-B, se otorgó la autorización de concesión, operación y establecimiento de la Compañía.

La construcción de las obras civiles en la Zona Franca de Guayaquil se inició en el año 2002 con el movimiento y limpieza del terreno. A partir del año 2007 se reestructuró el Plan de negocios y se amplió el Cronograma de inversión en obras de infraestructura hasta diciembre del 2011.

B. RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES

Bases de preparación.- La Compañía mantiene sus registros contables en U. S. dólares y los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con lo establecido en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y que están vigentes hasta el 31 de diciembre del 2011, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, fijando períodos de transición a partir de los ejercicios económicos de los años 2009, 2010 y 2011.

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

B. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS DE CONTABILIDAD MAS IMPORTANTES (Cont.)

Los activos fijos están contabilizados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>%</u>
Instalaciones	10	10
Maquinarias	10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	33
Equipos telefónicos	10	10

Los gastos pre operativos se amortizan bajo el método de línea recta durante un período de diez (10) años. A partir de octubre del 2010 se comenzó a amortizar con cargo a los resultados del ejercicio.

La jubilación patronal de acuerdo con el Código del Trabajo constituye el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que por 25 años o más, hubieran prestado sus servicios a una misma empresa, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial efectuado por un profesional independiente.

La Compañía no ha contratado la elaboración del cálculo actuarial correspondiente para registrar una provisión razonable, debido a que la Administración lo considera un valor inmaterial.

C. CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a contratistas	US\$ 119,038
Fideicomiso Zofragua (Trust Fiducia S. A.)	117,313
Crédito tributario (I. V. A. pagado)	<u>61,555</u>
	US\$ 297,906
	=====

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

D. ACTIVOS FIJOS

Al costo:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	US\$ 2,361,334
Adiciones	<u>14,608</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>2,375,942</u>
Depreciación acumulada:	
Saldo al 31 de diciembre del 2009	25,250
Adiciones	<u>31,781</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>57,031</u>
Neto	<u>US\$ 2,318,911</u>

Los activos fijos incluyen principalmente las construcciones en proceso por US\$2,044,539 que serán transferidas a las respectivas cuentas, para ser depreciadas.

E. CARGOS DIFERIDOS

Gastos pre operativos	US\$ 965,084
Amortización acumulada	<u>(24,127)</u>
	<u>US\$ 940,957</u>

Los cargos diferidos corresponden a gastos de preoperación que se comenzaron a amortizar a partir de octubre del 2010.

F. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	US\$ 20,028
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	423
Aportes personales al I. E. S. S.	295
Préstamos quirografarios	<u>27</u>
	<u>US\$ 20,773</u>

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Beneficios sociales	US\$ 2,037
---------------------	------------

H. PASIVO A LARGO PLAZO

Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188	US\$ 2,411,943
Anticipos de usuarios activos	358,023
Anticipos de usuarios calificados	102,002
Anticipos de usuarios con desistimiento	68,761
Trust Fiduciaria S. A.	37,518
Otras obligaciones	<u>519,962</u>
	<u>US\$ 3,498,209</u>

I. PERDIDA DEL EJERCICIO

Según el artículo # 361 de la Ley de Compañías, cuando las pérdidas sean del 50% o más del capital social y reservas, la Compañía entrará en disolución, si los socios no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir su objeto.

De acuerdo con las leyes tributarias, su amortización se efectuará dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.

J. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, toda Compañía debe pagar la tarifa impositiva del 25% aplicable a las ganancias sujetas a distribución, o una tarifa impositiva del 15% en el caso de que se reinviertan las ganancias. Sin embargo, la Compañía no está sujeta al pago del impuesto a la renta.

Para el cálculo del impuesto a la renta causado, no se ha efectuado la conciliación tributaria.

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

K. PARTES RELACIONADAS

El 6 de noviembre del 2006 se constituyó el Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188, el cual se encargó de recibir el dinero correspondiente a la venta del 80% del paquete accionario de la Compañía; así mismo, recibe los recursos entregados por los inversionistas para destinarlos exclusivamente al desarrollo del proyecto de la zona franca hasta dejarla plenamente operativa.

El 27 de agosto del 2008 se instrumentó la reforma al Fideicomiso TF-G-03-03-06-188, donde la Compañía compareció en calidad de constituyente y beneficiaria del mismo y se obliga a aportar entre otros, el futuro flujo de fondos originado en el derecho de cobro generado en los contratos de reservación y promesa de arrendamiento que celebre con los clientes usuarios de la Zona Franca de la Provincia del Guayas, para que los administre el Fideicomiso.

Desde el inicio de la construcción de las obras civiles hasta el 30 de septiembre del 2010, la Compañía ha estado en etapa de preoperación, de acuerdo a lo indicado en el Contrato de Fideicomiso antes indicado y administrado por Trust Fiduciaria S. A..

Al 22 de diciembre del 2010, la Compañía había realizado inversiones en la Zona Franca por aproximadamente US\$ 9,826,606 correspondiente a la I y II etapa del proyecto, según Informe presentado al Consejo Nacional de Zonas Francas (CONAZOFRA).

Mediante Oficio del 1 de julio del 2009, la Compañía solicitó a Autoridad Portuaria de Guayaquil, la reformulación del área de terreno cedido en Comodato, por el cual el 44% del área se destinaría para actividades bajo el régimen especial de zona franca y en el 56% restante se ejecutaría un proyecto de parque empresarial y logística de zona franca. Sobre esta solicitud, la Autoridad Portuaria de Guayaquil no se ha pronunciado hasta la presente fecha.

L. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Servicio de Rentas Internas emitió el 25 de abril del 2008 la Resolución No. NAC-DGER 2008-0464, en la cual se establece nuevas normas en relación a las obligaciones tributarias que tienen los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, así: a) deben presentar el Anexo de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto superior a US\$ 1,000,000, y b) deben presentar tanto el Anexo como el Informe Integral de Precios de Transferencia si las operaciones fueron por un monto acumulado superior a US\$ 5,000,000.

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

M. COMPROMISOS

La Compañía ha celebrado o suscrito lo siguiente:

- 1) Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos de Pagos y Garantía Zofragua suscrito el 1 de julio del 2003 con Viatécnica y respaldado con los contratos de reserva y promesa de arrendamiento de los futuros usuarios de la zona franca.

Mediante Escritura No. 3067, el 15 de septiembre del 2008 se realizó la transferencia y cesión de derechos a favor del Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188, por lo cual se efectuó la terminación y liquidación del Fideicomiso anterior, que había sido reformado el 27 de diciembre del 2004 (ver Nota K).

- 2) Contrato de Constitución del Fideicomiso Mercantil de Administración de Bienes Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188 celebrado el 6 de noviembre del 2006 entre las Cámaras de Acuicultura, de la Construcción, de Industrias, de Pesquería, de Comercio, de Pequeña y Mediana Industria y Marítima, el Consorcio integrado por el Fideicomiso Car Trust Finance y Stock & Found Managers Overseas Ltda., Trust Fiduciaria S. A. y Zofragua S. A..

El Fideicomiso tenía por finalidad recibir la titularidad del 80% de las acciones ordinarias emitidas por la Compañía, hasta completar el proceso de cesión y pago de las acciones que corresponde así como recibir el dinero correspondiente al precio de venta y su entrega a quienes le sea instruido por la Junta de proceso de adquisición, de conformidad con el Acuerdo de Intención celebrado el 30 de octubre del 2006 entre el Consorcio (descrito en el párrafo anterior), Trust Fiduciaria S. A. y Zofragua S. A..

El 27 de abril del 2007 se suscribió un Contrato de ampliación al plazo y se reformó el Acuerdo de Intención, estableciendo como nueva fecha de terminación del mismo el 31 de agosto del 2007. El 30 de agosto del 2007 se suscribió un Adendum al Acuerdo de Intención, por el cual se dejó sin efecto toda estipulación y obligación referente a la emisión, suscripción, pago, transferencia y readquisición de las acciones preferidas, así como la exigencia del aumento de capital social de la Compañía, pero el Consorcio mantuvo su obligación de entregar al Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188 la cantidad de US\$ 1,500,000 que era el valor que se iba a obtener por la emisión de las acciones preferidas. Adicionalmente, el término de cumplimiento de las condiciones establecidas se extendió hasta el 30 de septiembre del 2007.

El 27 de agosto de 2008, se instrumentó la reforma al Fideicomiso Zofragua TF-G-03-03-06-188 al haberse cumplido la finalidad del Fideicomiso original (ver Nota K).

ZOFRAGUA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(Continuación)

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

M. COMPROMISOS (Continuación)

- 3) Contrato con Producomputers S. A. suscrito el 28 de julio del 2008, para la provisión de equipos e instalación de redes de fibra óptica y seguridad electrónica por valor de US\$ 106,117.68.
- 4) Contratos con Instalaciones Electromecánicas S. A. Inesa celebrados el 28 de julio del 2008, para el servicio de dirección técnica y mano de obra por US\$ 43,886.72 y para la compraventa de materiales eléctricos por US\$ 225,817.77.
- 5) Contrato con Karen Velasco Moreno suscrito el 10 de diciembre del 2010, para la siembra y mantenimiento de jardines de Zona Pacífico por valor de US\$ 52,348.75 y que concluyó el 15 de febrero del 2011.
- 6) Contrato celebrado con Amenegsa Americana de Negocios S. A. el 15 de septiembre del 2010, previa autorización del Directorio de la Compañía el 18 de agosto del 2010.
- 7) Contrato suscrito con Markfish S. A. el 30 de septiembre de 2010, previa autorización del Directorio de la Compañía el 25 de junio del 2010.

N. EVENTOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión del Informe de auditoría externa (5 de agosto del 2011), no se han producido eventos o transacciones que, en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos. Con fecha 17 de noviembre de 2010 se recibió la comunicación G-02669 por el cual Autoridad Portuaria de Guayaquil solicitó la reversión de 50.403 m2 del área de terreno recibido en calidad de Comodato, mediante Escritura Pública otorgada el 20 de diciembre del 2000, para la construcción del Hospital del Sur por parte del Ministerio de Salud Pública, lo cual fue aprobado en forma unánime por los accionistas de la Compañía el 6 de enero del 2011 y actualmente se está instrumentando la entrega de la documentación pertinente.
