

ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

# ZOFRAGUA

PERIODO

AGOSTO 2010 – JUNIO 2011



Ab. Carlos Chávez Negrete  
Gerente General





**ZONAPACIFICO**  
PARQUE DE NEGOCIOS

**CGGZOF-0159-11**

Guayaquil, junio 13 de 2011

**Señor Don**  
**Presidente Cámara de la Construcción**  
**Presidente de Directorio Zofragua S.A.** ✓  
**Presidente Junta General de Accionistas**  
**Ciudad.-**



Estimado Señor Presidente:

Quiero agradecerle la oportunidad que me diera, y el apoyo permanente y constante que en la práctica esta Gerencia obtuvo en su gestión, y de manera articulada con su accionista inversionista, sin la cual no habría logrado sacar este proyecto, que en exceso se mantuvo en fase operativa, a una etapa de plena operación y con una proyección tal que lo sitúa, dicho por varios funcionarios de gobierno, como el proyecto piloto de las ZEDES del Ecuador.

Mi gestión desde agosto del año pasado, se resume en tres ejes: legal/político, operativo y comercial/institucional.

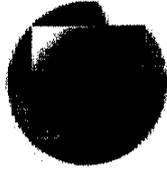
La transversalidad de la gestión pasó desde la calibración y recepción formal de la báscula que nunca fue ni recibida por parte de Zonapacífico, reparación de sistema eléctrico, habilitación de bombas, etc., pasando por la determinación de obligaciones no cumplidas por un importante acreedor de ZP, con la cual se evitó un pago mensual importante que venía cancelando ZONAPACIFICO, incluyendo la defensa institucional/política/legal ante el concesionario del puerto de Guayaquil, sin siquiera haber sido expuesto en un solo medio de comunicación, ni tener acción o expediente administrativo iniciado en contra de la compañía, hasta haber asegurado un flujo que cubre el 100% de la operación por los próximos once años de vida del proyecto con un aporte significativo por concepto de anticipos e inversión alojada al valor de inversión contractualmente exigible.

Finalmente, recién expedido que ha sido el Reglamento General al Código de la Producción se deben retomar los avances en las negociaciones de 8 nuevas operaciones con quienes adelantamos pre acuerdos comerciales para incorporarlos al régimen franco de ZONAPACIFICO y cuyo detalle también te adjunto con descripción de las iniciales propuestas y los flujos proyectados de concretarse dichas negociaciones.

Le reitero mi aprecio y alta estima, incorporo un detalle muy completo de la gestión realizada en cifras y resultados con un superávit operacional.

**ZONAPACIFICO Parque de Negocios**

Ave. Cacique Tomalá y Av. Domingo Comín Teléfonos 043902238 - 043902503 - 043902376

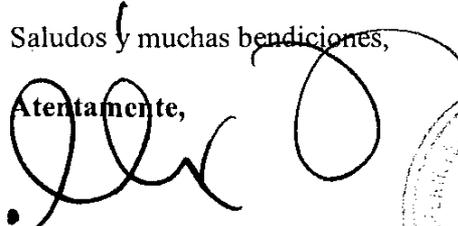


**ZONAPACIFICO**  
PARQUE DE NEGOCIOS

Zonapacífico queda en buena línea, con salud operativa, con buena imagen ahora sí a nivel gubernativo, recuerde que recibí un proyecto que llevaba una orden administrativa de darlo por concluido, lo cual fue revertido y además atestiguado presencialmente por una delegada de la fiduciaria y la asesora financiera que me acompañó a una reunión en Quito con la Ministra Ma. De los Ángeles Duarte, quien nos manifestó haber cambiado su parecer de dar por terminado el comodato y pasó a apoyar el proyecto, pero además con respeto en el sector, y gran expectativa para quienes deberían ser sus futuros usuarios, con proyección a convertirse en una operación además internacional asociada a la Zona Franca de Barranquilla.

Saludos y muchas bendiciones,

Atentamente,

  
Carlos R. Chávez Negrete



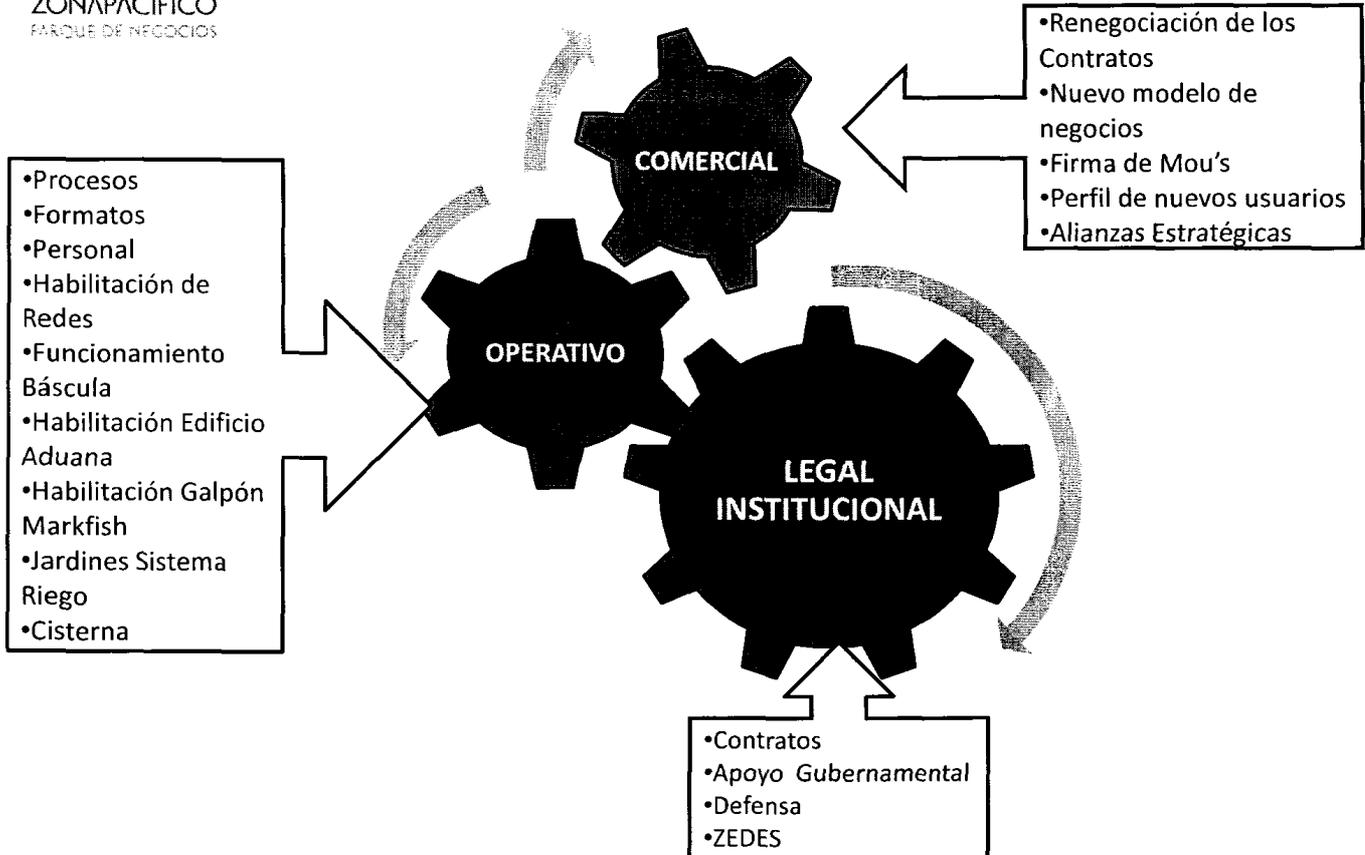
**ZONAPACIFICO Parque de Negocios**

Ave. Cacique Tomalá y Av. Domingo Comín Teléfonos 043902238 - 043902503 - 043902376



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

# EJES DE LA GESTION



# CONTRATO USUARIOS ZOFRAGUA

## *Comparativo MARKFISH*

### **Contrato Previo** *A Septiembre del 2010*

- Valor Total:  
USD \$342.972,60
- Plazo:  
60 meses (5 años)
- Dividendo Mensual:  
USD \$ 5.716

### **Contrato Vigente** *Desde Octubre 2010*

- Valor Total:  
USD \$650.023,91
- Plazo:  
132 meses (11 años)
- Reserva-Anticipo pagado:  
USD 65.002,40
- Dividendo Mensual:
  - Al 5to Año: USD \$ 5.103,81
  - Al 11avo año: USD \$ 3.872,12
- Se compromete inversión del usuario por USD \$ 70.000,00



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

---

# CONTRATO USUARIOS ZOFRAGUA

## Comparativo AMENEGSA

### Contrato Previo *A Septiembre del 2010*

- Valor Total:  
USD \$ 1'000.000,00
- Plazo:  
60 meses (5 años)
- Dividendo Mensual:  
USD \$ 20.000

### Contrato Vigente *Desde Octubre 2010*

- Valor Total:  
USD \$7'452.000,00
- Plazo:  
132 meses (11 años)
- Reserva-Anticipo pagado:  
USD 100.000,00
- Dividendo Mensual:
  - Al 2do Año: USD \$ 29.242,43
  - Al 5to Año: USD \$ 59.242,43
  - Al 11avo año: USD \$ 64.242,43
- Se compromete inversión del usuario por USD \$ 500.000,00



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

---

# CONTRATO USUARIOS ZOFRAGUA

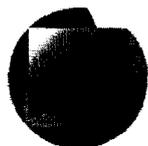
## Comparativo General

### Contrato Previo\_Recibido

<b>A Septiembre del 2010</b>
Contrato a 5 años y flujo TENTATIVO al mismo plazo
No se registraban valores pagados a Zofragua
Operación sin iniciar

### Contrato Vigente\_Entregado

<b>Desde Octubre 2010 a junio del 2011</b>
Contrato a 11 años y flujo EFECTIVO al mismo plazo
Pago total de reserva y/o anticipo global por 165.002,40
Operación de usuarios en pleno ejercicio
Ingreso y facturación mensual promedio de USD \$ 34.450,00
Se compromete inversión de usuarios por USD \$ 570.000,00



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

# COSTOS DE OPERACIÓN

## MENSUAL



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

DETALLE	SUGERIDO	REALIDAD
Guardias (4 posiciones)	8.000,00	2.146,00
Jefe de Operaciones	1.500,00	0,00
Asist. Operaciones	500,00	500,00
Asist. Operaciones/día	300,00	0,00
Asist. Operaciones/noche	300,00	0,00
Asesor Legal	700,00	0,00
1 Corporativo, sueldo + transporte + comisión	500,00	0,00
Gerente de Comercialización	1.500,00	0,00
Relacionista Público	500,00	0,00
Recepcionista	300,00	0,00
Asistencia de Gerencia	1.000,00	450,00
Jefe Administrativo	2.000,00	700,00
Contadora	2.500,00	2.200,00
Gerente General	8.000,00	4.000,00
<b>TOTAL OPERACIÓN</b>	<b>27.300,00</b>	<b>9.996,00</b>

**AHORRO EN COSTOS DE OPERACIÓN DE USD \$ 17.304,00 MES**

**ACUMULADO DEL PERIODO USD \$ 173.304,00**



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

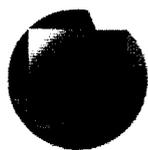
# NUEVOS USUARIOS

Nº	EMPRESA	GALPON	TERRENO	SERVICIOS	MONTA-CARGA	PORTACON TENE-DORES	TANQUES	DETALLE
1	YUTONG/MOU	1.000 Mts2	500 Mts2	40 Cont.				CONTENEDORES AL MES
2	INPAVASA/MOU	3.000 Mts2		70 Cont.				MOVIMIENTOS AL MES
3	CONTEWORLD/MOU				10% Ventas	10% Ventas		POR 11 AÑOS
4	BASF	1.000 Mts2	4.000 Mts2				✓	
5	GALPON SECO	7.700 Mts2	500 Mts2					
6	PLANTABAL	3.000 Mts2	500 Mts2					
7	CAMARONEROS PUNA	3.000 Mts2	2000 Mts2					PLANTA EMPACADORA
8	CHAMPION TECHNOLOGIES	1.000 Mts2	3.000 Mts2				✓	





- SE INICIAN OPERACIONES SIN DÉFICIT OPERATIVO
- LA COMPAÑÍA SALE DE CAUSAL DE DISOLUCION
- SU OPERACIÓN SE AUTOFINANCIA
- TERMINANDO CON LAS SIGUIENTES CIFRAS



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS



INFORMACION IMPORTANTE OPERACION

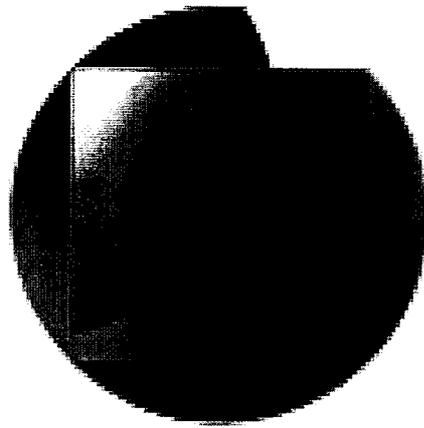
Periodo Agosto 2010 a Junio 2011

- INGRESOS NETOS ACUMULADOS A LA FECHA USD  
\$ 334.502,82
- UTILIDAD BRUTA ACUMULADA A LA FECHA USD \$  
131.176,99
- RENTABILIDAD SOBRE LA INVERSION 65%
- ACTIVOS (EQUIPOS, INSTALACIONES)  
USD \$ 61.520,69
- INVERSION CAPTADA POR  
USD \$ 8'102.023,93



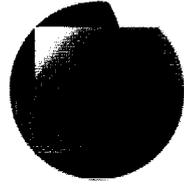
ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS





**ZONAPACIFICO**  
PARQUE DE NEGOCIOS

---



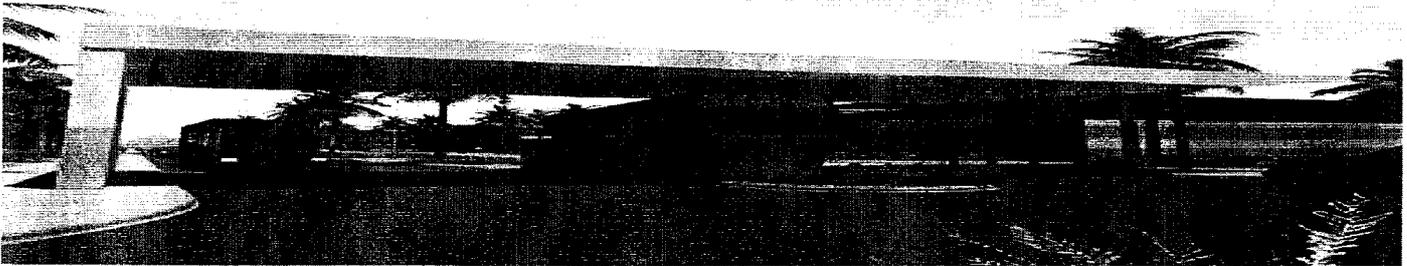
ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS

# ZOFRAGUA

*RESUMEN EJECUTIVO  
CAMINO A SER ZEDES*

*Ab. Carlos Chávez Negrete  
Asesor General*

*Guayaquil, junio 2011*





#### TÍTULO IV

#### Zonas Especiales de Desarrollo Económico

#### Capítulo I

*Del objeto y constitución de las Zonas Especiales de  
Desarrollo Económico*

*“Art. 34.- El Gobierno nacional podrá autorizar el  
Establecimiento de Zonas Especiales de Desarrollo  
Económico (ZEDE), como un destino aduanero, en  
espacios delimitados del territorio nacional, para que se  
asienten nuevas inversiones, con los incentivos que se  
detallan en la presente normativa; los que estarán condicionados al cumplimiento de los objetivos  
específicos  
establecidos en este Código, de conformidad con los  
parámetros que serán fijados mediante norma reglamentaria  
y los previstos en los planes de ordenamiento territorial.”*

*Código de la Producción*



ZONAPACIFICO  
PARQUE DE NEGOCIOS



VENTAJAS	DESVENTAJAS
CONTRATO DE PROTECCION DE INVERSION POR 20 AÑOS (ESTABILIDAD FISCAL)	EXONERACION DEL IMPUESTO A LA RENTA SOLO POR CINCO AÑOS
EXONERACION DE ARACELES E IVA	CREACION DE NUEVA COMPAÑÍA
CREDITO TRIBUTARIO O DEVOLUCION DE IVA POR BIENES Y SERVICIOS ADQUIRIDOS DESDE EL TERRITORIO NACIONAL	DECLARACION JURADA DE ACEPTACION DE LOS USUARIOS
SISTEMA SIMPLIFICADO ADUANERO	CRONOGRAMA DE INVERSION RIGUROSO
EXONERACION 100% DE IMPUESTO A LA RENTA POR 5 AÑOS (NUEVA INVERSION)	INDICADORES DE GESTION NO PRECISADOS
REDUCCION PROGRESIVA DE 3 PUNTOS PEOCTUALES AL IMPUESTO A LA RENTA	INCENTIVOS APLICADOS PROGRESIVAMENTE SEGÚN VARIOS INDICADORES (PUESTOS DE TRABAJO, SISTITUCION ESTRATEGICA DE IMPORTACIONES, INCORPORACION DEL PORCENTAJE DE CONTENIDO NACIONAL)
LA EXONERACION DEL IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS PARA LAS OPERACIONES DE FINANCIAMIENTO EXTERNO	AUTORIZACION POR 20 AÑOS (APARENTEMENTE NO RENOVABLE)



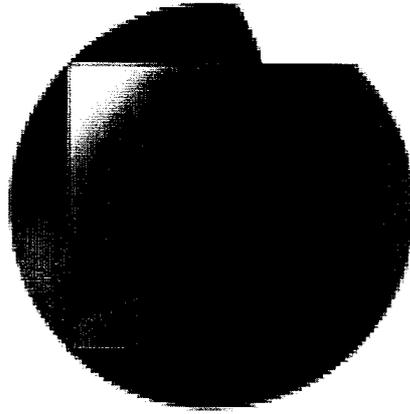
VENTAJAS	DESVENTAJAS
NO HAY ANTICIPO A IMPUESTO A LA RENTA POR 5 AÑOS	PORCENTAJE DE NACIONALIZACION DE MERCANCIAS INGRESADAS Y PROCESADAS AUN NO DEFINIDOS
SERVICIOS LOGISTICOS CLARAMENTE DEFINIDOS COMO ACTIVIDAD SUJETA A INCENTIVOS SECTORIALES	EL ADMINISTRADOR TIENE QUE OTORGAR UNA GARANTIA GENERAL (EVENTUALES TRIBUTOS DEL COMERCIO EXTERIOR)
NO AGENTE DE ADUANA	LAZOS PERENTORIOS DE REGULARIZACION DE INGRESO Y SALIDA DE MERCADERIA
PERFECCIONAMIENTO ACTIVO PARA TERRITORIO NACIONAL CON POSTERIOR REEXPORTACION SIN PAGO DE ARACELES	



Solicitud a la  
secretaría técnica

Elaboración de  
Proyecto con  
Contrato de  
Inversión

Manual Operativo  
de la Unidad  
Técnica Operativa  
de Supervisión y  
Control



**ZONAPACIFICO**  
PARQUE DE NEGOCIOS

---