

**SEÑOR PRESIDENTE, SEÑORES DIRECTORES, SEÑORES SOCIOS Y MIEMBROS  
DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE ZONA FRANCA DE EL ORO  
ZOFRAORO S.A.**

**EL PRESENTE ES EL INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA,  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2009**

*En cumplimiento a lo que ordena la Ley de Compañías, y los Estatutos Sociales de Zona Franca de El Oro Zofraoro S.A., presento a la JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, el informe de Gerente General y representante Legal de la Compañía correspondiente al ejercicio económico del año 2009.*

*Por falta de operatividad del proyecto, no se generan recursos que permita contar con asesoría Legal a tiempo completo, por esta razón he debido hacer frente todos los tipos de problemas y gestiones que abarca el desempeño de administrar una empresa*

*Para una mejor interpretación, el presente informe de gerencia ha sido dividido en cuatro partes que demuestran con claridad que la actividad administrativa ha sido desempeñada con la dedicación y el profesionalismo demandada por la alta dignidad que ostento.*

*Los cuatro ejes del informe son los siguientes: 1).- Informe Legal; 2).- Informe Económico; 3).- Informe Administrativo; y 4).- Informe operativo*

**INFORME LEGAL:-**

**ANTECEDENTES:** *El objetivo principal para el que se creó y fundó la compañía, fue construir la infraestructura adecuada y necesaria para operar y administrar una zona franca, amparados en la Ley de Zonas Francas y sus reglamentos.*

*No obstante, pese a haber obtenido la respectiva concesión, el haber realizado la inversión en la compra del predio y la instalación de infraestructura básica, esto no fue suficiente y por falta de recursos no fue posible poner en condiciones operativas el proyecto.*

*Adicionalmente informo que, como es de conocimiento público, el Gobierno Nacional tomo la decisión de que fueran retiradas las Concesiones a las compañías que no habían reportado actividades operativas (es el caso de Zofraoro S.A.), lo cual no les permitía cumplir con el objetivo social que promulga la Ley. Por esta y otras causas, la concesión que tenía ZOFRAORO S. A. para operar Zonas Francas en el país, fue cancelada.*

Señores Accionistas, oportunamente ustedes fueron informados de la situación legal, por la que atravesó la compañía, debido a que por decisión de la Superintendencia de Compañías, ZOFRAORO S: A: en calidad de compañía anónima fue liquidada y cancelada de oficio, el motivo entre otros fue la falta de pago de las contribuciones a dicha institución.

Ahora tengo el agrado de informar que ese problema fue totalmente superado, y hoy la compañía goza de toda su capacidad jurídica, esta habilitada para realizar diferentes actividades conforme indica el Objetivo Social, en el Art. 2do. De sus estatutos, mismo que fue reformado con este propósito.

Debido a que la compañía tiene en orden su situación Legal, hemos emitido los títulos de acciones correspondientes al aumento de capital suscrito y pagado en el año 2001, el mismo que fue aprobado y ratificado por la Junta General Extraordinaria del 4 de Diciembre del 2009, de manera que estamos calificados para realizar el nuevo aumento de capital autorizado que fue aprobado en la misma la Junta General.

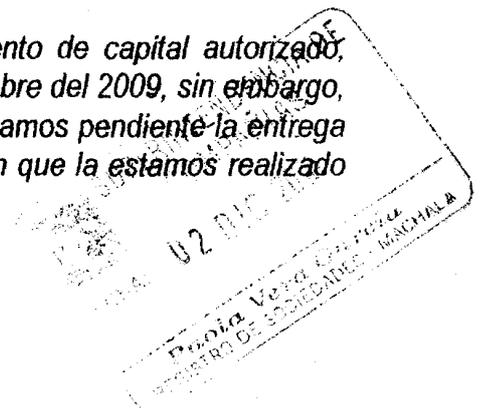
#### **INFORME ECONOMICO Y FINANCIERO:- DETALLE**

El informe económico correspondiente al año 2009, se encuentra detallado en el Balance General que fue entregado a cada uno de ustedes, en las cifras no hay mayor variación con relación al 2008, pues, el 2009 fue un año dedicado totalmente a solucionar los problemas legales de la compañía.

Es a partir de enero del 2010 donde se ha presentado movimientos económicos, tales como ingresos de valores, mismos que han servido para el pago de impuestos municipales, contribuciones a la S. de Compañías, y otras obligaciones conforme se detalla el Balance General cortado al 10 de junio del 2010

En este documento se encuentran registrados los valores pagados por varios accionistas, y cuyos conceptos son el pagos pendientes por compra de terrenos, lo que contablemente afecta a "cuentas por cobrar" y cuyos valores han servido para el pago de obligaciones, que al honrarlas ayuda a mantener el equilibrio armónico de la empresa.

Esta en plena vigencia la suscripción para el nuevo aumento de capital autorizado, mismo que fue aprobado por la Junta General del 4 de diciembre del 2009, sin embargo, aún no hemos podido recaudar ningún valor, por cuanto teníamos pendiente la entrega de los títulos de acciones de la suscripción anterior, gestión que la estamos realizando en estos días.



La suscripción para el aumento de capital, está vigente a partir de la suscripción y protocolización de la Acta de la Junta General celebrada el 4 de Diciembre último. Las aportaciones la pueden realizar a partir de hoy; y como quedó establecido, estos valores servirán para financiar el presupuesto del presente año que igualmente fue presentado y cuyo desglose es el siguiente:

<b>RELLENO Y CONFORMACION DE VIAS INTERIORES</b>							
<b>CALLE</b>	<b>LONGIT.</b>	<b>ALTURA</b>	<b>VOLUMEN</b>	<b>COSTO</b>	<b>VALOR</b>	<b>EFFECTIVO</b>	<b>CONVENIO</b>
1	12.000,00	0,70	8.400,00	10,00	84.000,00	33.600,00	50.400,00
2	3.600,00	0,70	2.520,00	10,00	25.200,00	10.080,00	15.120,00
3	3.000,00	0,70	2.100,00	10,00	21.000,00	8.400,00	12.600,00
4	2.400,00	0,70	1.680,00	10,00	16.800,00	6.720,00	10.080,00
B	840,00	0,70	588,00	10,00	5.880,00	2.352,00	3.528,00
C	2.520,00	0,70	1.764,00	10,00	17.640,00	7.056,00	10.584,00
E	1.584,00	0,70	1.108,80	10,00	11.088,00	4.435,20	6.652,80
F	1.584,00	0,70	1.108,80	10,00	11.088,00	4.435,20	6.652,80
				<b>19.269,60</b>	<b>192.696,00</b>	<b>77.078,40</b>	<b>115.617,60</b>
<b><u>OTRAS INVERSIONES</u></b>							
Construc. parcial de bordillos, cunetas y parterres de la calle principal Long. 380 x 4 = 1520					1520	20	30.400,00
Instalación parcial y puesta en servicio de Agua potable							12.500,00
Instalación eléctrica parcial trifásico y un transformador							30.000,00
1000 m2 de construcción de naves industriales (un galpón)							100.000,00
Gastos administrativos							19.680,00
Pago a Coproin							13.000,00
Compra de equipo de oficina							2.000,00
Inversión en edificio							5.000,00
Varios acreedores							8.000,00
Otros gastos, pagos e inversiones							5.028,42
<b>TOTAL EGRESOS</b>							<b>341.226,02</b>

### **INFORME ADMINISTRATIVO:- ANTECEDENTES:**

La Junta General Extraordinaria celebrada el 31 de mayo del 2009, resolvió solicitar un informe al Gerente General sobre el destino que deba tener el predio, considerado como el único patrimonio de la empresa, de manera que, para poder incursionar en otra actividad fue necesario modificar el Estatuto social de Zofraoro S. A. en su Art. Segundo, que trata sobre el Objeto Social, cuyo contenido, textualmente dice:

*Ambos rubros considerados como la fuente de recursos para el ejercicio económico de 2010 están moviéndose lentamente, no obstante, con los pequeños ingresos que se ha generado, se está trabajando en lo siguiente:*

*Se ha ordenado la elaboración de los estudios telefónicos de "fibra óptica" a un costo de USDD \$ 3.500,00 y probablemente se realice un convenio de instalación, mediante trueque o cambio con solares y un porcentaje de dinero.*

*Hemos realizado un convenio de relleno de vías y áreas comunales que incluyen las áreas de servicios, cuyo pago es: un porcentaje en efectivo y el saldo con solares; ambos rubros del proyecto se están ejecutando, como ustedes pueden observar.*

*Hay interés de instalar una fábrica de postes de alumbrado, y cuya negociación del solar, se la podría realizar por convenio de canje. Para esto es necesario mejorar la imagen del predio, mejorando sus calles y construyendo bordillos y otras obras, pero para todo esto se requiere dinero.*

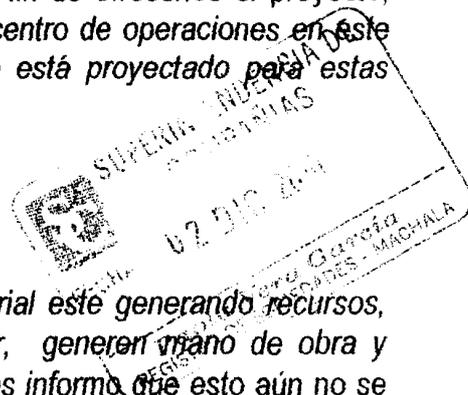
*Varios de ustedes señores accionistas, pueden dar fe de las continuas reuniones que hemos tenido con el objeto de legalizar la venta de los solares que fueron negociados mediante contrato o promesa de venta y de la misma forma asignados, varias de estas negociaciones no se han podido culminar por falta de pago de pequeñas cantidades que es importante, conveniente y necesario para ambas partes que sean canceladas.*

*De nuestra parte y en compañía del señor presidente, hemos continuado reuniéndonos con diferentes empresarios y representantes de gremios, a fin de ofrecerles el proyecto, venderles la idea y crearles la necesidad de instalar su centro de operaciones en este predio, que por cierto es el único en esta ciudad que está proyectado para estas actividades.*

### **INFORME OPERATIVO**

*Hablar de un informe operativo donde el parque Industrial este generando recursos, donde las actividades que se desarrollen en su interior, generen mano de obra y movimientos económicos no se puede, muy a mi pesar les informo que esto aún no se ha dado, las razones son claras y se las describo:*

*Los recursos económicos que requiere el proyecto son cuantiosos y con el debido respeto les informa que varios socios, aún teniendo obligaciones no han aportado o no han cancelado nada durante cinco, seis, y mas años, esto obligó a paralizar el proyecto en su instalación de obras básicas*



Art. 2do: OBJETO SOCIAL. La compañía se dedicara a realizar las siguientes actividades: a).- A planificar, construir y comercializar viviendas unifamiliares, bloques de edificios de apartamentos, conjuntos residenciales, oficinas, y todo tipo de viviendas, de ser el caso bajo el sistema de propiedad horizontal, dentro y fuera de terrenos de la compañía; b).- participar en concursos de licitaciones para la contratación concesión y ejecución de obra civiles con empresas e instituciones públicas y privadas; c) a la promoción, organización y construcción de urbanizaciones, lotizaciones, pudiendo vender terrenos o viviendas construidas por la compañía; d) administrar, previa concesión, parques industriales, centros comerciales, terminales aéreos o terrestres, de pasajeros y carga; e).- construir y administrar complejos turísticos, parques recreacionales; f).- comprar y comercializar bienes muebles e inmuebles para proyectos que emprenda la compañía; g).- Importar, distribuir y comercializar al por mayor y menor materiales, accesorios, e implementos para el área de la construcción; h).- Importar, distribuir y comercializar maquinarias pesadas, vehículos, sus repuestos y accesorios. Para el cumplimiento de su objeto social, la compañía podrá realizar contratos de prestación de servicios agencias, mercadeo y distribución de toda clase de bienes y servicios de firmas nacionales o extranjeras que tengan relación con su actividad; b) podrá ser socia o accionista de de compañías que se constituyan o adquirir acciones o participaciones en compañías ya constituidas dentro o fuera del país, que tengan relación con su actividad; c).- podrá celebrar todo tipo de actos o contratos permitidos por la Leyes ecuatorianas acorde a sus fines. Hasta aquí el Objeto social.

Señores accionistas, tomando en consideración el cambio del objeto social de la compañía, en la Junta General Extraordinaria, celebrada el 4 de Diciembre del 2009, fue presentado el informe solicitado, que incluía un perfil del proyecto de un parque Industrial o un **PARQUE DE BODEGAS COMERCIALES Y SERVICIOS LOGISTICOS**, similar al parque CALIFORNIA de la ciudad de Guayaquil, el mismo que se construiría en el predio de Zofraoro S.A.

Estos estudios, junto a la propuesta, fueron puestos a consideración de la Junta General de Diciembre, basado en que la infraestructura y la planificación sobre los usos de suelo para un parque Industrial son similares a los de una zona franca y que a Zofraoro S. A. no le representa mayor inconveniente en cambiar de Zona Franca a Parque Industrial.

La Junta General acogió dicho informe y la propuesta presentada, mismos que fueron aprobados, junto al presupuesto que esta detallado en el capítulo anterior del presente informe, cuya fuente de financiamiento sería: 1).- Los valores por aumento de capital; y, 2) Los ingresos por venta de solares.

*Apenas en los últimos años se está dando un ordenamiento urbano de acuerdo a las necesidades logísticas de la ciudad, esto está dando como resultado, que muchos pequeños talleres, fabricas y bodegas de distribución, tengan que ser retiradas dese el centro de la ciudad, hacia lugares estratégicos que dispongan de servicios básicos y logísticos que requiere esta actividad productiva.*

*Hemos estado cuidando, manteniendo y preparando el predio en espera de estas necesidades, actualmente todos los terrenos adyacentes a la Avda. 25 de junio han obtenido una considerable revalorización por plusvalía, y es justamente en este sector donde estamos ubicados con nuestras instalaciones.*

#### **RECOMENDACIONES:**

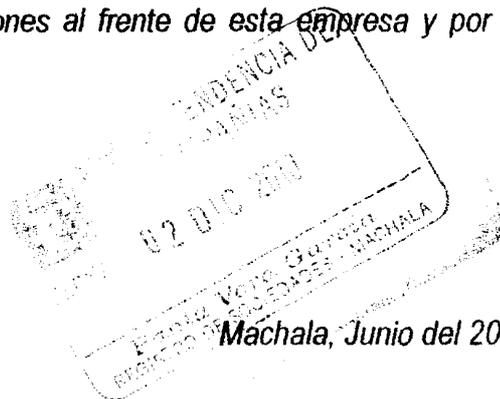
*Por lo expuesto señores accionistas, es mi recomendación que este informe sea analizado, y que al tomar la decisión para la designación del nuevo administrador busquemos una persona que continúe con el proyecto de la instalación de un parque de bodegas comerciales, ya que de esta manera aprovecharemos y optimizaríamos los trabajos ya ejecutados dentro de este predio.*

#### **AGRADECIMIENTO:**

*Mis profundos agradecimientos a todos ustedes por el apoyo que me han brindado durante el periodo del ejercicio de mis funciones al frente de esta empresa y por su asistencia a esta Junta General.*

Cordialmente,

Lcdo. German Díaz Torres



Machala, Junio del 2010