

Machala, 13 de Diciembre del 2013

SEÑORES

Accionista de ZONA FRANCA DE EL ORO "ZOFRAORO S.A."

Presente.-

De mi consideración;

Asunto: INFORME DE GERENCIA

De conformidad a lo que establece la Ley de Compañía, para la presentación de los informes de los administradores de las compañías que ejercen todo tipo de actividad económica en el País, con el presente pongo a consideración de la Junta General de Accionistas el INFORME ANUAL DE MIS LABORES como GERENTE GENERAL, y Representante Legal de ZONA FRANCA DE EL ORO "ZOFRAORO S.A.", correspondiente al ejercicio económico y administrativo del año 2012

Debo manifestar que he procedido cumplir con las resoluciones adoptadas en las Sesiones de Directorio y reuniones de trabajo celebradas en el año 2012, mismas que han sido en beneficio de las actividades de la empresa. De igual forma dejo constancia que se ha dado cumplimiento a todas las disposiciones que establece la Ley de Compañías, el Servicio de Rentas Internas con sus respectivos Reglamentos.

Señores accionistas, referente a las labores y gestiones realizadas por esta administración durante el ejercicio económico y administrativo del año 2012, tengo que destacar que nos hemos sujetado a la disponibilidad de recursos que han ingresado, producto de las cobranzas por venta de terrenos ya que las aportaciones por concepto de aumento de capital, han sido limitadas durante este periodo.

Informo que reiteradamente he tenido reuniones con diferentes accionistas respecto al pago por el aumento de capital aprobado en Junta General, muchos aducen motivos personales para no suscribir la parte proporcional que le corresponde como accionista preferente, otros, pese a haber fijado fecha para su aportación, aún no lo hacen, lo cual expongo para los fines consiguientes.

Siempre la situación económica financiera del país, es un obstáculo que afecta a un proyecto de inversión como el nuestro, más aún, este problema se agrava cuando los potenciales usuarios de ZOFRAORO están en el mercado de todo el país, y el proyecto aún no está operativo.

No obstante, debimos realizar un programa de optimización de recursos para poder cumplir con dos objetivos que los consideramos de mayor importancia, y que nos permitirá estar

preparados mediante una concesión municipal planificada, y por otro lado una herramienta financiera que facilite a cualquier inversionista en el mundo, realizar un análisis de la situación financiera y legal de las compañías que operan en Ecuador, y particularmente de la situación jurídica, legal y financiera de ZOFRAORO S.A.

La primera se refiere a la planificación del PROYECTO DE BODEGAS COMERCIALES, y la segunda, trata de cumplir con la última disposición de la Superintendencia de compañías, respecto al cambio de normas ecuatorianas de contabilidad "NEC" por las normas internacionales de información financiera "NIIF".

Respecto al PARQUE DE BODEGAS COMERCIALES "ZOFRAORO", informo que pese a que mantuve reuniones con varios profesionales expertos en consultorías (asesoría empresarial elaboración de proyectos, etc.), no fue posible encontrar en esta ciudad, a la persona que pudiera realizar el trabajo de acuerdo a nuestras necesidades y requerimientos

Por tal motivo fue necesario contratar al Ing. José Arévalo Álvarez, con domicilio en la ciudad de Guayaquil, profesional que realizó el ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL, previo a la obtención de la CONCESIÓN DE ADMINISTRADORA DE ZONA FRANCA, que obtuvo ZOFRAORO S.A. en el año 2001; Al Ing. Arévalo, le correspondió presentar borradores del trabajo y proforma de sus honorarios, documentos que fueron analizados y aprobados en Sesión de Directorio celebrada el 25 de Abril del 2012, previo a la suscripción del respectivo contrato.

El Trabajo de consultoría fue realizado por el nombrado profesional, de manera eficiente y en tiempo oportuno, de tal forma que El Estudio de Factibilidad y los **ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA CONSTRUCCION DEL PARQUE DE BODEGAS COMERCIALES "ZOFRAORO"**, a instalarse en el predio de la compañía, en las manzanas 14 y 19, con un total de 60 bodegas de 200 m²., en una área de construcción de 14.400 m²., fue presentado al municipio de Machalapa para su revisión preliminar, con fecha 22 de Octubre del 2012.

Uno de los puntos de la convocatoria a la presente Junta, es la aprobación de los balances y estados financieros del año 2012, los mismos que no se han podido elaborar en el plazo normal, por motivo del proceso de transición contable de las NEC a las NIIF, un trabajo que finalmente lo realizó la compañía PANAMERICANA & ASOCIADOS, experta en asesoría y auditoría contable y financiera, la misma que es regentada por el Ing. Mario Martínez, y que fue presentado a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas S.R.I., para su aprobación

Debido a esta transición contable y financiera, que además es de orden legal, se realizaron varios ajustes y aclaraciones de cuentas contables y financieras, que han dado como resultado una pérdida en el ejercicio contable y un aumento en el patrimonio contable y financiero de la compañía

Debo informar que hemos continuado con el programa trazado junto al señor Max Maldonado, sobre la venta de lotes, sea al contado, con crédito directo, o a través del sistema de trueque, previa celebración de convenios con personas de conocida solvencia económica y moral, de esta manera, durante el año 2012 procedimos en la manzana 14 del proyecto a realizar la excavación de 0,50 ctm. De profundidad de la tierra vegetal, colocar una cama de piedra bola grande y finalmente rellenar con lastre de la mina "el colorado", este es un trabajo previo y necesario para la construcción del proyecto de bodegas.

También durante el año 2012, continuamos en la construcción del cerramiento perimetral de todo el predio, la construcción de paredes de todo el edificio administrativo, en cuya segunda planta se realizaron trabajos de enlucida de las paredes interiores, adicionalmente, realizamos la conformación de todas las vías planificadas en el proyecto, y hemos colocado columnas de hormigón en puntos estratégicos, a fin de caracterizar la línea de solares y calles

Tengo el agrado de comunicar a los señores accionistas que se hicieron las gestiones y finalmente conseguimos que el servicio de comunicación con fibra óptica sea instalado desde una troncal de la Avda. 25 de Junio, hasta el punto de ingreso del predio de Zofraoro, fue necesario entregar un solar para la ubicación de un armario, con una área de 96 m². Por un costo de proporcional de USD 2.880,00, equivalente al 50% el otro 50% fue aportación de Urb. Los Corales

Tengo la satisfacción de informar que la compañía no tiene deudas bancarias ni prendarias, los pagos de impuestos al S.R.I., pagos de impuestos municipales, las aportaciones a la Superintendencia de Compañías, pago de aportaciones al IESS, las tasas de servicios y el pago de sueldos presentes, están al día.

Antes de analizar los Estados Financieros, debo informar que debido al nuevo sistema impuesto por la Superintendencia de Compañías, existe un cambio en el nombre de las cuentas contables, por lo tanto, la cuenta "Cuentas por Cobrar" ahora se denomina cuenta de "efectivo o equivalente al efectivo", cuyo saldo se apega a la realidad, pues solo consideramos en este grupo a las personas que de manera puntual realizan sus pagos, cuyo monto es de USD\$191.488,52. En este rubro están considerados los valores por todas las negociaciones de terrenos, incluidos los que son por convenios de trueque.

Existe una cuenta denominada "Activo Financiero no Corriente", cuyo valor de USD \$ 182.661,68. En esta cuenta se agrupa a las personas que han negociado solares, dando un abono, pero que por algún motivo han paralizado sus pagos

De lo anotado en líneas anteriores, paso a desglosar el contenido y resultado del balance general y de las cuentas de pérdidas y ganancias, durante el ejercicio económico del año 2012.

El total de los **ACTIVOS** de la compañía alcanzan la suma de USD \$2'672.318,47 dentro de este grupo se considera al **ACTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO**, cuyas sub-cuentas son: **CAJA, BANCOS, CUENTAS POR COBRAR, Y ANTICIPOS A PROVEEDORES;**

Así mismo, pertenece a este mismo grupo, la cuenta de **ACTIVOS NO CORRIENTES**, que asciende a la suma de USD \$2.372.799,75, en dicha cuenta se encuentra todos los bienes de la empresa, tales como, terrenos, edificio administrativo y todas las obras de infraestructura e instalaciones de servicios básicos, con las que cuenta el predio.

Se destaca en el presente informe la cuenta "**PASIVO**", rubro que asciende a USD \$275.546,19, destacándose dentro de este grupo: **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**, rubro que asciende a USD \$55.971,12, **ANTICIPO DE CLIENTES**, que es una cuenta que agrupo los valores que ingresan por concepto de negociaciones de solares, cuyo monto es USD \$ 136.307,66, además de la cuenta: **SUELDOS POR PAGAR**, cuyo saldo es de USD \$ 79.800,00. Reitero que esta última cuenta de **PASIVO**, no constituye un requerimiento exigible de corto plazo para la compañía, ya agrupa los valores por sueldos atrasados de otros periodos.

Informo que la cuenta **PATRIMONIO**, cuyo monto asciende a USD \$ 2.396.772,28, tiene varias sub-cuentas que son:

CAPITAL SOCIAL.- que representa el capital suscrito, pagado y declarado como tal, cuyo monto es de USD \$ 188.912,00

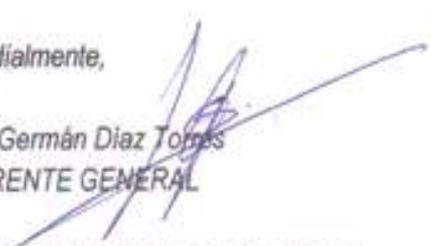
APORTACIONES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES.- Los aportes realizados por accionistas para el aumento de capital aprobado en Junta General, que alcanza la suma de USD \$ 53.400,00

Y, otros resultados integrales provenientes del Superávit por revalorización del propiedades planta y equipo **APORTACIONES ESPECIALES**.-

Señores accionistas, el informe y los anexos que entrego para su revisión, está a vuestra consideración, comedidamente solicito que sea analizado para su consideración en Junta General, órgano compuesto por todos los accionistas quienes deberán resolver sobre su aprobación, por lo que, expreso mis agradecimientos por esta consideración.

Distinguidos accionistas, espero haber cubierto vuestras expectativas y aprovecho la oportunidad para expresar mi gratitud por la confianza y el apoyo brindado, para finalizar quiero indicar que estoy dispuesto a realizar cualquier aclaración o despejar cualquier inquietud sobre el balance general conjuntamente con el contador de la compañía.

Cordialmente,



Lic. Germán Díaz Torres
GERENTE GENERAL

Cc. Superintendencia de Compañías
Cc. Accionistas.