ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

RESUMEN EJECUTIVO

DEL

INFORME DE GERENCIA

2009

ACTIVIDADES REALIZADAS:

A) SOCIALES

B) CAPITAL SOCIAL

C) ADMINISTRATIVAS

D) ECONOMICAS

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Telefonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ANTECEDENTES:

- **Orientación:** Actividades se enfocaron en la conclusión de la venta de locales comerciales de "BODESUR" y la prefactibilidad de nuevos proyectos.
- Plan Estratégico 2004-2009 (6ta. Reformulación Ene. 2009)

A) ACTIVIDADES DEL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA (SOCIALES)

FINANCIAMIENTO.- Generación propia de recursos 2008. Autofinanciamiento total.

ESTUDIOS

ESTUDIO	PRECIO/ USD	CONSULTOR
Ajuste al Plan Estratégico del ZOPCEM 2004-2009 – Ajuste 2009	Sin costo	Arq. Luis Tomaselli S.
Bases y Términos de Referencia para la primera fase de la selección del socio estratégico para el Mall Central.	Sin Costo	Arq. Luis Tomaselli
Plan de Comunicación Bodesur. Cuarto Trimestre 2009	Sin Costo	Arq. Luis Tomaselli

NUEVOS PROYECTOS

- **MALL CENTRAL**
  - Trámites en Superintendencia de Compañías
  - Inspección de Superintendencia de Compañías
  - Gestiones en IMA, Dpto. Rentas para escritura de aumento de capital y transferencia de dominio
  - Solicitud de Presidente al HCP para fijar fecha para suscripción de escritura de transferencia de dominio, Sesión del HCP del 10 de marzo/2009
  - Nueva solicitud de fijación de fecha para firma de escritura, fijándose para el 5 de mayo; sesión del HCP del 22 de abril/2009
  - Suscripción pública y formal de escritura de transferencia de dominio del predio del HCP donde se construiría el Mall y de aumento de capital en sesión del HCP del 5 de mayo/2009
  - Reingreso de trámite a Superintendencia de Compañías, mayo 7 del 2009
  - Entrega de extracto de escritura de aumento de capital, publicado luego en Diario El Heraldo
  - Marginación de escritura en Notarías Segunda y Cuarta el 22 y 26 de mayo
  - Obtención por dos ocasiones de certificado del Registro de la Propiedad de NO existir gravámenes de impedimento
  - Ingreso al Registro de la Propiedad, 28 de mayo del 2009
  - Presentación de varios inconvenientes en Registro de la Propiedad
    - Requerimiento de una escritura aclaratoria de linderos entre el HCP y la Empresa de Ferrocarriles del Ecuador
    - Obtención de copias de planos en IMA
    - Realización de planimetría incluyendo linderos de terrenos, y entrega a H CP para realización de minuta aclaratoria, 28 de julio del 2009
    - Informes jurídicos señalan las razones por las cuales no se ha podido realizar el registro de la escritura de transferencia de dominio de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial, y lo que a su vez ha impedido concluir el trámite de aumento de capital (19 de junio y 14 de agosto del 2009)
    - Contactos entre departamentos jurídicos del HCP y Empresa de Ferrocarriles para tratar minuta aclaratoria
    - Entrega de proyecto de minuta aclaratoria en la Empresa de Ferrocarriles del Estado el 26 de agosto del 2009.
    - Pedido al Sr. Prefecto, interponga sus buenos oficios para agilitar los trámites previos y la suscripción de la escritura aclaratoria.
    - Solicitud de información al Arq. José Salinas Batallas, Coordinador de Proyectos de la Empresa Ferrocarriles del Ecuador, sobre trámite de escritura aclaratoria entre esa Empresa y el H. Consejo Provincial de Tungurahua.
    - Verificación de linderos y cabidas de diferentes terrenos del H. Consejo Provincial de Tungurahua, por Ferrocarriles del Ecuador.
    - Trámites internos en Empresa de Ferrocarriles del Ecuador, de forma irregular por cortes eléctricos
    - Información al Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo L., sobre potenciales efectos en diferentes campos de la Empresa por la no finalización del trámite de aumento de capital en el ejercicio económico 2009.
  - Suspensión todo nuevo proyecto en ZOPCEM por nueva Ley de Empresas Públicas y posición del MIPRO de liquidar a la Empresa: Directorio del 9 de diciembre del 2009.
  - Obtención de certificado en Registro de la Propiedad de no inscripción de la escritura de transferencia de dominio y aumento de capital en el Registro de la Propiedad; emitido con fecha 18 de diciembre del 2009.
- **REUNIÓN Y ACCIONES CON EMPRESARIOS DE SUPERMERCADOS SANTA MARIA Y DE LA CORPORACIÓN FAVORITA S.A. PARA EJECUCIÓN PROYECTO MALL**
- **PROSPECCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTOS**
- **NUEVOS PROYECTOS**.- Edificio de Oficinas

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
...les Noboa y Casmeño y Aguilera Manta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-638 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- **ACCIONES DE MERCADEO PARA BODESUR:**
  - **MINICAMPAÑA PUBLICITARIA PARA EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2009**
    - **CONTRATO PARA DISEÑO DE MINI -CAMPAÑA PUBLICITARIA / BTL PLUS PUBLICIDAD**
    - **EN PRENSA:** Diario El Heraldo (1, 7, 14, 21 y 26 de octubre)
    - **VALLAS:** refrescamiento publicitario, y valla ubicada en esquina de calles Espejo y prolongación de la 13 de Abril
    - **INVERSIONES EN MERCADEO EN ESTA CAMPAÑA:** 1885.63 USD más IVA
    - **RESULTADOS DE LA EJECUCIÓN DE LA CAMPAÑA (BODEGAS VENDIDAS:** 2 (339,40 USD/m² de bodega y, 125.75 USD/m² de estacionamiento; VISITAS DE INTERESADOS: 26 interesados

    - **PUBLICIDAD COMPLEMENTARIA**
      - **EN PRENSA:** Diario El Heraldo (Nov. 29 y 30; 2 y 3 de dic./2009)
      - **INVERSIONES:** 177.20 USD
      - **RESULTADOS:** negativos

    - **ARRENDAMIENTO DE BODEGAS:**
      - Publicaciones en Diario El Heraldo del 7 al 15 de julio del 2009.
      - Con fecha 19 de agosto se arrendó la bodega B9 al Sr. Marck Lozada, (hasta el 30 de diciembre del 2009)
      - Arrendamiento a Profermaco (2 de septiembre) bodega B8; en virtud de la venta de la bodega se solicitó la desocupación de la misma con fecha 30 de octubre del 2009.
      - Renovación por 1 año de contrato de arriendo de Almacén Al1, con la Sra. Maritza Rosero de Llantambato S.A

- **ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE BODESUR**

  - **ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS:**
    - **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO BODESUR:** 16 de Marzo del 2009.
    - **NUEVA SOLICITUD AL I. MUNICIPIO DE AMBATO DE ASFALTADO PARA CALLE ROBERTO ANDRADE:** Con respuesta negativa
    - **RENOVACIÓN DE GUARDIAS PRIVADOS PARA EL COMPLEJO BODESUR.-**
    - **PEDIDO A EMAPA ARREGLO DE CALLE;** El Regenerador; respuesta negativa
    - **PEDIDO CONTROL ACEQUIA CASIMIRO PAZMIÑO;** Evitar desbordes
    - **DAÑO Y REPOSICIÓN DEL MONITOR DEL SISTEMA DE SEGURIDAD**
    - **MANTENIMIENTO EN LA URBANIZACIÓN:**
    - **REMISIÓN DE DOCUMENTOS**

  - **ACTIVIDADES FINANCIERAS:**
    - **PRESUPUESTO DE BODESUR PARA EL 2009. (Ingresos, egresos).** Aprobado
    - **PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2009** por un valor de 28.513,00 USD

- **REMISIÓN DE INFORMES Y DOCUMENTOS:** Presidente de la Compañía
  - **REMISIÓN DE BALANCES E INFORME ANUAL DE GERENCIA :** Auditoría Externa, Comisarios Revisores, Directores, Superintendencia de Compañías
  - **PROYECTO PARA RECONVERSIÓN EMPRESARIAL:** Prefecto, Viceprefecto
  - **REMISIÓN DE INFORMES JURÍDICOS BORRADOR DE MINUTA ACLARATORIA:** Auditores
  - **REMISIÓN DE FORMA DE CÁLCULO DE PROYECCIÓN DE RESULTADOS:** SRI
  - **REMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS:** Presidente, Vicepresidente

- **CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS** Se contrató pólizas de seguros con la Compañía Aseguradora del Sur para vehículo, equipos de oficina, muebles y enseres, equipos electrónicos, edificios y activos fijos, con Seguros Colonial y póliza de fidelidad privada.- Por Resolución INCP No. 006-008, se contrató con Seguros Sucre S.A. una nueva póliza de seguros contra incendio, robo y asalto.

- **ADQUISICIÓN DE BIENES Y / SERVICIOS**: a través de la www.compraspublicas.gov.ec
  - **PROCESOS DE MENOR CUANTÍA PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y /O SERVICIOS**
  - **PROCESOS PARA ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES**
  - **PROCESOS POR PUBLICACIÓN ESPECIAL**

B) *CAPITAL SOCIAL:* Actual 762.793,00USD

C) *ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS*

- Estabilidad de administradores
- Dos juntas de Accionistas; cuatro Directorios
- Elaboración de informes y Balances mensuales y anuales
- Cumplimiento de obligaciones con Superintendencia de Compañías, Municipio de Ambato, Contraloría General del Estado y Rentas
- Operación y Administración del conjunto en propiedad horizontal BODESUR
- **AUMENTO DE CAPITAL:** cancelada la parte proporcional de aportes comprometidos por Accionistas privados
- **EXENCIÓN DEL PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA**: resolución favorable por dos cuotas de anticipos del I.R. por ejercicio 2009

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zopi@andinanet.net • www.zopcem.ec • Telefonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- **EXENCIÓN DEL PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA**: resolución favorable por dos cuotas de anticipos del I.R. por ejercicio 2009
- **DEVOLUCIÓN DE PAGO EN EXCESO DEL IMPUESTO A LA RENTA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007.**
- **SOLICITUD AL IMA CERTIFICACIÓN DE CAMBIO DE NOMBRES DE CALLES DEL COMPLEJO**: Calle Roberto Andrade (hoy calle Aguilera Malta); y, Calle El Espectador (hoy calle Noboa y Caamaño).
- **CAMBIO DE DIRECCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC) DE ZOPCEM.**
- **NOMBRAMIENTO DE NUEVO PRESIDENTE:** Sr. Ernesto Albornoz, 9 de noviembre del 2009
- **REGISTRO DE FIRMAS EN BANCO DEL PICHINCHA** nuevo Presidente Sr. Ernesto Albornoz Callejas y/o Gerente General Arq. Luis Tomaselli
- **LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA**. Solicitud a varios proveedores de bienes y/o servicios su inscripción en el RUP
- **LEY DE EMPRESAS PÚBLICAS** (R.O. 16 Octubre del 2009)
  - Taller interno Dr. Freddy Rodríguez
  - Informe Dr. Marlon Torres
  - Diversas implicaciones y recomendaciones
  - Liquidación de la Empresa.

- **CONTRATOS**
  Auditoría Externa para el Año 2009- Salvador Aurea Cia. Ltda, Asesor Jurídico Dr. Freddy Rodríguez García, Asesor Informático Ing. Santiago Acurio, renuncia Asistente Informático Sr. David Marañón, renuncia Digitador Informático Sr. David Parra, contrato Asistente Informático Sr. Edgar Bravo y posterior renuncia, Programador Informático David Guevara.

D) *ACTIVIDADES ECONÓMICAS*

CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

ANÁLISIS VÍA PRESUPUESTO Y VIA PLAN ESTRATÉGICO

RUBRO	INGRESOS		Δ	EGRESOS		Δ
PRESUPUESTOS 2009	PRESUPUESTADOS	REALIZADOS	%	PRESUPUESTADOS	REALIZADOS	%
OPERACIÓN	65.375,00	65.213,02	-0.25	134.965,00	128.137,59	-5.06
INVERSIÓN	455.742.00	461.675.12	1.30	386.152,00	414.958,79	7.46

RUBRO	PRESUPUESTADA	REALIZADA	Δ %
CONTRIBUCIÓN A LA INVERSIÓN	-62.590,00	-62.924,57	-9.58

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS C.E.M.
COMPARACION ESTADOS DE SITUACION
Ejercicio Económico 2008 - 2009

CUENTAS	V/ESTADO SITUACION 2008 DOLARES	%	2008/2009 Inc. %	V/ESTADO SITUACION 2009 DOLARES	%	VARIACION VALORES
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	962.193,80	82,43	(8,40)	881.368,40	87,48	(80.825,40)
Efectivos y Equivalente	283.674,13		46,10	414.439,00		130.764,87
Cuentas a Cobrar	227.122,48		(49,62)	114.422,85		(112.699,63)
Inventario	419.778,17		(21,88)	327.944,43		(91.833,74)
Gastos Pag .por Anticipado	775,61		6,52	826,15		50,54
Otros act corr	30.843,41		(23,04)	23.735,97		(7.107,44)
ACTIVO NO CORRIENTE	107.144,08	9,18	6,37	113.972,20	11,31	6.828,12
ACTIVO FIJO	17.331,44	1,48	(29,63)	12.195,45	1,21	(5.135,99)
OTROS ACTIVOS	80.559,00	6,91	(100,00)	-	-	(80.559,00)
Suman Activos:	1.167.228,32	100,00	(13,68)	1.007.536,05	100,00	(159.692,27)
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE	11.173,39	0,96	(34,89)	7.275,25	0,72	(3.898,14)
PASIVO NO CORRIENTE	22.662,69	1,94	25,42	28.423,47	2,82	5.760,78
PASIVO DIFERIDO	7.699,32	0,66	(61,77)	2.943,17	0,29	(4.756,15)
Suman Pasivos:	41.535,40	3,56	(6,97)	38.641,89	3,84	(2.893,51)
PATRIMONIO						
CAPITAL ACCIONARIO	762.793,00	65,35	-	762.793,00	75,71	-
APORTE FUT.CAPITAL.	4.058,75	0,35	115,34	8.740,25	0,87	4.681,50
RESERVA LEGAL	173.240,14	14,84	-	173.240,14	17,19	-
RESERVA FACULTATIVA	57.388,32	4,92	-	57.388,32	5,70	-
RESERVAS DE CAPITAL	128.353,95	11,00	(0,11)	128.212,71	12,73	(141,24)
RESULTADOS EJERC.ANT.	-	-		-	-	-
UTILIDAD(PERDIDA)EJERC	(141,24)	(0,01)	114.230,40	(161.480,26)	(16,03)	(161.339,02)
Suma Patrimonio:	1.125.692,92	96,44	(13,93)	968.894,16	96,16	(156.798,76)
Suma Pasivo y Patrim.:	1.167.228,32	100,00	(13,68)	1.007.536,05	100,00	(159.692,27)

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Julio Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Telefonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS C.E.M.
COMPARACION ESTADOS DE RESULTADOS
Ejercicio Económico 2008 - 2009

CUENTAS	V/ESTADO RESULTADOS 2008	%	2008/2009 Inc. %	ESTADO RESULTADOS 2009	%	VARIACION VALORES
VENTAS	194.238,90	100,00	(27,62)	140.590,14	100,00	(53.648,76)
COSTO DE VENTAS	145.536,04	74,93	(36,21)	92.840,04	66,04	(52.696,00)
UTILID. BRUTA VTAS	48.702,86	25,07	(1,96)	47.750,10	33,96	(952,76)
UTILID. A DIFERIR	-	-		-		
UTILID. NETA VTAS	48.702,86	25,07	(1,96)	47.750,10	33,96	(952,76)
INGRESOS FINANCIEROS	3.036,91	1,56	239,24	10.302,35	7,33	7.265,44
INGRESOS NO OPERAC.	1.508,05	0,78	(99,47)	7,95	0,01	(1.500,10)
TOTAL DE GASTOS	52.508,24	27,03	318,11	219.540,66	156,16	167.032,42
UTILID. (PERD)DEL EJERC.	739,58	0,38	(21.934,05)	-161.480,26	(114,86)	(162.219,84)

RAZONES FINANCIERAS

LIQUIDEZ	RAZONES 2008	2008\2009	RAZONES 2009
razon corriente ac/pc	86,115	40,68	121,146
p. acido ac-inv/pc	48,545	56,70	76,069
RENTABILIDAD			
margen neto un/vent			
retor. s act. UN/A	0,000634	(25.394,70)	-0,160272
retor. s inv. UN/C	0,000657	(25.467,51)	-0,166664
APALANCAMIENTO			
deuda/activo	0,036	7,78	0,038
deuda/capital	0,037	8,09	0,040
capital/activo	0,964	(0,29)	0,962
activo/capital	1,037	0,29	1,040
EFICIENCIA			
periodo cobro:	430,440	(28,16)	309,235
cc/ventas dia			
INVENT. ROTACION			
costo ventas/inv. final	0,366	(16,89)	0,304
inv final/ventas	2,048	6,05	2,172
ROTACION DE ACTIVOS:			
V/A	0,166	(16,15)	0,140

Luis Tomaselli S. Gerente General

ZOP-CEM
zonas y servicios productivos - cem
Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

INFORME ANUAL DE GERENCIA

2009

"ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM – ZOPCEM"

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6364 E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ANTECEDENTES

La metodología para el presente informe será la misma que se ha venido utilizando en precedentes años. Como antecedentes se señalarán ciertos hechos relevantes para la vida Societaria de nuestra Organización en éste último ejercicio. Es menester señalar brevemente, al igual que en otros informes la evolución que históricamente ha tenido la Compañía

Teniendo como referente la nueva visión empresarial que la empresa desarrolló a partir de 1993, año en el cual se profesionalizó la administración de la Compañía, durante el ejercicio económico anterior se continuó con la filosofía que nuestra Empresa ha mantenido en los últimos años, hemos realizado acciones proactivas y reactivas determinadas por una administración estratégica, condicionadas por un análisis permanente del cambiante e inestable entorno del País, y limitadas por el cuarto Plan Estratégico de la empresa para el periodo 2004 – 2.009.

- El 2004 fue caracterizado por la reconversión de la Empresa, la reestructuración formal societaria y el cambio de nombre a "Zonas y Servicios Productivos CEM – ZOPCEM", la definición de un nuevo proyecto, los estudios, las aprobaciones del "Complejo de Facilidades Comerciales", comercialmente denominado BODESUR.
- En el 2.005 se construyeron 13 bodegas que constituyen la primera etapa de Bodesur y las áreas comunales del complejo
- Durante el 2006 se concluyó la construcción de la Segunda Etapa (4 bodegas) y de la Tercera Etapa (4 bodegas), se comercializaron 9 bodegas y se estructuro operativamente el condominio comercial.
- Durante el 2007 se concluyó la construcción de la Cuarta Etapa Fase "A" (4 bodegas), se comercializaron 10 bodegas y se construyó en un 37.31 % de la V etapa.
- Durante el 2008 se concluyó la construcción de la Quinta Etapa, (Almacenes: A1 y A2; Conjunto de Oficinas O1; y estacionamientos: E51, E52, E53, E54, E55, E56 y E57), en términos generales se concluyó la construcción de BODESUR el mes de julio del 2008; se comercializaron 2 bodegas.
- Durante el 2009 se comercializaron dos bodegas (la B8, estacionamientos: E15, E16; y la B11 estacionamientos: E21, E22) y se realizaron ciertos estudios de Prefactibilidad para la ejecución de un "Mall"

Durante el período Administrativo del 2009, la GERENCIA GENERAL, ha sido desempeñada por el suscrito; y, el cumplimiento de las funciones ha sido llevado bajo los lineamientos, metas y objetivos determinados por la presente Administración y la Junta de Accionistas.
Las actividades de la Empresa se han regido por lo dispuesto en la Ley de Compañías, en los Estatutos modificados y vigentes desde el 8 de Septiembre de 1992, en los Reglamentos Especiales y particulares para diversos campos de acción y de acuerdo a las resoluciones de Junta y Directorios de la Compañía.
Continuando con la mística de servicios desarrollada por todos los estamentos de la Empresa: Directivos, Profesionales y funcionarios y con un férreo apego a la Filosofía Organizacional que se sustenta en definidos principios morales cristianos, nos han conducido a cumplir las acciones y objetivos propuestos para el período.

ACTIVIDADES REALIZADAS

El presente Informe sin tratar de llegar a ser un detalle minucioso de todas las Actividades emprendidas y realizadas por esta Gerencia tratará de presentar una imagen de lo que ha sido el desarrollo de las acciones Gerenciales encomendadas al suscrito. Indicando que se pasará a describirlas, no en un orden cronológico, sino en base a la siguiente clasificación de actividades:

A) SOCIALES

B) CAPITAL SOCIAL

C) ADMINISTRATIVAS

D) ECONÓMICAS

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6384 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ACTIVIDADES SOCIALES

A continuación y en la secuencia señalada procederemos a detallar las acciones desarrolladas, los Proyectos realizados, las metas y objetivos alcanzados, los mismos que nos permitirán confrontar que lo realizado cubre el 100% de lo planificado y programado en relación a todos los indicadores y metas financieras y estratégicas; en relación a presupuestos de ventas y número de locales comercializados se vendieron 2 de locales multifuncionales de BODESUR presupuestados en el 2.009 que permitieron un cumplimiento del 100%.

1.- FINANCIAMIENTO.

Las fuentes de financiamiento han provenido de recursos propios de Zonas Y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM.

2.- ESTUDIOS.

2.1.- BASES Y TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA LA PRIMERA FASE DE LA SELECCIÓN DEL SOCIO ESTRATÉGICO PARA EL MALL CENTRAL.

Durante los meses de enero y febrero se realizaron los Términos de Referencia y Bases para un llamado publico a presentar "Manifestaciones de interés" para asociarse con la Empresa ZOPCEM para la ejecución del proyecto; que posteriormente se presentarán a la Junta General de Accionistas para su pronunciamiento sobre el mecanismo operativo para llevar a cabo esa acción estratégica.

2.2.- AJUSTE 2009 AL PLAN ESTRATÉGICO 2004– 2009

Durante el mes de enero se realizó la reformulación del Cuarto Plan Estratégico de la Compañía que cubriría el último tramo del mismo.

2.3.- INFORME ANUAL DE GERENCIA

Fue elaborado durante el mes de enero del año 2009 y fue conocido por los diversos Estamentos de la Empresa.

2.4.- ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2008.

Durante el mes de enero del 2009, se procedieron a elaborar los Balances del ejercicio económico del 2008, que fueron conocidos por el Directorio y Junta de Accionistas.

2.5. PLAN DE COMUNICACIÓN BODESUR. Cuarto Trimestre 2009

Con fecha 18 de septiembre del 2009, Gerencia elaboró el plan de comunicación de BODESUR que se implementó en el cuarto trimestre del 2009, para la minicampaña publicitaria que buscaba concretar la venta de los locales multifuncionales restantes en el Complejo BODESUR.

3.- NUEVOS PROYECTOS: MALL CENTRAL

- El día martes 7 de enero del 2009, el Asesor Jurídico de la Compañía, Dr. Freddy Rodríguez, presentó el trámite en la Intendencia de Compañías, para que se inicie con la revisión del formato de la minuta para el aumento de capital y una posterior inspección a los archivos contables de la Empresa.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6386 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- El 21 de enero se recibió la visita de la Dra. Pilar Guevara, funcionaria de la Intendencia de Compañías quien realizó la inspección prevista para esta fecha, fueron revisados: documentos contables, Libros Societarios de Acciones y Accionistas de la Compañía y el cuadro de aportes, señalando que se debía efectuar una pequeña reclasificación en este cuadro en lo referente al detalle de los valores a capitalizarse de los aportes en numerario; y, además la actualización de la certificación de gravámenes del bien. El 22 de enero el departamento contable realizó los cambios solicitados al cuadro de detalle de valores a capitalizarse, conforme pedido de la Dra. Guevara, el mismo fue remitido para su revisión al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico. El 23 de enero fue remitido a la Intendencia de Compañías.

- Mediante Oficio # 016-2009-G-ZOPCEM de 30 de enero se remitió a la Superintendencia de Compañías la certificación actualizada emitida por el Registrador de la Propiedad de que no pesa ningún gravamen sobre el bien inmueble de propiedad del H. Consejo Provincial de Tungurahua, que aportaba para el aumento de capital.

- Durante los días 4 y 6 de febrero del 2009, el H. Consejo Provincial de Tungurahua, realizó los trámites y el pago correspondiente del Impuesto al Predio de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial.

- Con fecha 9 de febrero del 2009, por parte de la Asesoría Jurídica del ZOPCEM fueron ingresados todos los documentos requeridos en el I. Municipio de Ambato, para la revisión de la minuta de transferencia de dominio del bien, al ZOPCEM incluida una copia del pago del impuesto predial.

- Con el propósito de agilitar los trámites y requisitos para la escritura de aumento de capital y transferencia de dominio, que deben realizarse al interior del I. Municipio de Ambato, se mantuvo una reunión personal el 12 de febrero del 2009 con el Arq. Manuel Guzmán, Jefe del Departamento de Avalúos y Catastros; además, se mantuvo otra reunión con la Sra. Teresa Cepeda, Jefe de Rentas del Municipio, el 16 de febrero del 2009, con el propósito de informarle sobre la naturaleza y composición actual de ZOPCEM, consecuentemente sobre las exoneraciones que gozamos sobre los impuestos para la transferencia de dominio.

- Durante los días 16 y 17 de febrero, se concluyeron los trámites en la Dirección de Rentas del I. Municipio de Ambato y el miércoles 18 de estuvo lista la minuta para ser suscrita por el ZOPCEM y el H. Consejo Provincial, notificándose verbalmente sobre el particular en esta fecha en la secretaría del H. Consejo Provincial de Tungurahua

- Mediante Oficio # 022-2009-G-ZOPCEM, de febrero 17 del 2009, se solicitó a la Dirección Provincial del IESS, un certificado de cumplimiento de obligaciones, en virtud de ser éste un requisito para continuar con los trámites

de aumento de capital y transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial al ZOPCEM.

- El día jueves 19 de febrero se tenía prevista una cita con el Ing. Fernando Naranjo, Prefecto Provincial, para tratar aspectos relativos a la suscripción de la escritura de transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial, donde se construiría el Mall; la misma que fue cancelada por 3 oportunidades, en virtud de las múltiples ocupaciones del Sr. Prefecto.

- El día miércoles 4 de marzo a las 12H00 se tenía prevista una nueva cita con el Ing. Fernando Naranjo, Prefecto Provincial, para tratar aspectos relativos a la suscripción de la escritura de transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial, donde se construiría el Mall; pero 30 minutos antes fue cancelada por la prefectura.

- En el marco de la Sesión Ordinaria del H. Consejo Provincial del 10 de marzo del 2009, el Sr. Álvaro Muñoz, Presidente de la Compañía y Consejero Provincial solicitó fije la fecha en la cual se suscribirá la escritura de transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial, donde se construiría el Mall; el Sr. Prefecto informó que la suscripción se demorará *"...hasta no tener ya contratada la construcción de los talleres"*, por lo tanto la Administración estará pendiente a la ocurrencia de dicho evento; copia del Acta de la mencionada sesión del H. Consejo Provincial, fue entregada por el Sr. Presidente y Consejero Provincial de la Compañía y reposa en los archivos del ZOPCEM.

- Mediante Oficio # 039-2009-G-ZOPCEM, de marzo 11 del 2009, se remitió al Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo, una copia del informe periódico No. 1 de Gerencia, en el cual constan todas las acciones y gestiones realizadas para legalizar el aumento de capital y la transferencia de dominio del inmueble de propiedad del H. Consejo Provincial de Tungurahua.

- Los días miércoles 11 y jueves 12 de marzo, los miembros del Directorio Econ. José Zurita e Ing. Fernando Valencia, asistieron a citas concertadas en el H. Consejo Provincial de Tungurahua, para tratar aspectos relativos a la suscripción de la escritura de transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial, donde se construiría el Mall, que no pudieron llevarse a cabo por las ocupaciones del Sr. Prefecto.

- El día martes 17 de marzo se mantuvo una reunión de trabajo con el Ing. Leonardo Aguirre, Promotor de inversiones con el objeto de buscar potenciales socios para el Mall

- Con fecha jueves 23 abril el Sr. Presidente, Sr. Álvaro Muñoz, participó al Gerente que en la sesión de Consejo del 22 de abril del 2009, ha solicitado al Sr. Prefecto, fije una fecha determinada para la firma de minuta de transferencia de dominio, obteniéndose como resolución de Consejo que el documento será suscrito el día martes 5 de mayo del 2009 en la sesión de H. Consejo Provincial. Ratificando lo manifestado por el Sr. Presidente se

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-638 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

oficializó la mencionada suscripción, mediante Oficio # 0339, de mayo 4 del 2009, de la Secretaría del H. Consejo Provincial de Tungurahua.

- En el seno de la sesión del H. Consejo Provincial de Tungurahua del 5 de mayo del 2009, se suscribió pública y formalmente la escritura de transferencia de dominio del predio del H. Consejo Provincial, donde se construiría el Mall, y de Aumento de Capital.

- El día jueves 7 de mayo se reingresó el trámite a la Superintendencia de Compañías para su continuación, estando pendiente de que se entregue el extracto a publicarse.

- Con fecha lunes 18 de mayo Gerencia mantuvo una reunión con el Sr. Prefecto, para definir aspectos sobre el Mall; Gerencia presentó un Modelo de Negocios y Términos de Referencia para selección del socio estratégico propuesto.

- El día miércoles 20 de mayo, fue entregado por parte de la Superintendencia de Compañías, el extracto de la escritura de aumento de capital a ser publicado en un diario de la ciudad.

- Con fecha 21 de mayo apareció la publicación del extracto en el Diario El Heraldo.

- El día viernes 22 de mayo se ingresó la escritura de la Compañía a la Notaría Cuarta del Cantón, del Dr. Alfonso Álvarez, con el objeto de proceder a la marginación del documento.

- El día martes 26 de mayo en la Notaría Segunda del Dr. Palacios, se procedió a realizar la marginación de la escritura de aumento de capital de la Compañía

- El día jueves 28 de mayo, ésta escritura ingresó al Registro de la Propiedad para su inscripción en el mismo.

- En esta instancia se presentaron inconvenientes sin poder realizarse tal registro, conforme se señala en el informe presentado por el Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico, con fecha 19 de junio del 2009 que se trascribe textualmente:

"1.- La Junta General de Accionistas, legalmente reunida el 29 de octubre del 2008 con la asistencia del ciento por ciento del capital social, resolvió aumentar el capital y reformar el estatuto. El aumento de capital se pagaría una parte en numerario y otra parte en especie, mediante el aporte de un inmueble que realiza el H. Consejo Provincial de Tungurahua, inmueble ubicado en la ciudadela Ingahurco, donde actualmente funcionan los talleres de dicha entidad.

2.- Para empezar el trámite, y aún antes de la Junta General de Accionistas, se solicitaron al Consejo Provincial de Tungurahua los documentos que acreditan la propiedad del inmueble, y nos remitieron copias de la escritura pública de permuta, realizada entre dicha entidad y la Empresa de Ferrocarriles del Estado, escritura otorgada ante el Notario

Segundo del cantón Ambato el 22 de febrero de 1962 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de marzo de 1962. Adicionalmente, se nos remitió una copia de una escritura pública mediante la cual el Consejo Provincial de Tungurahua donó al Sindicato de Obreros de dicha entidad una parte del inmueble, escritura otorgada ante el Notario Segundo del cantón Ambato el 13 de mayo de 1982, inscrita en el Registro de la propiedad del cantón Ambato el 31 de mayo de 1982, escritura en la cual consta como antecedente de dominio la ya mencionada escritura pública de permuta otorgada ante el Notario Segundo del cantón Ambato el 22 de febrero de 1962. Con toda esta documentación, por necesidades del trámite, se solicitaron en dos ocasiones certificados al señor Registrador de la Propiedad cantonal, el primero de ellos antes de la Junta de Accionistas, certificado emitido el 24 de octubre del 2009, y el segundo para presentarlo en el Municipio y en la Superintendencia de Compañías, certificado que fue emitido el 28 de enero del 2009. En ambos certificados consta que el Consejo Provincial de Tungurahua adquirió el inmueble que se aporta al aumento de capital mediante escritura pública de permuta, realizada entre dicha entidad y la Empresa de Ferrocarriles del Estado, escritura otorgada ante el Notario Segundo del cantón Ambato el 22 de febrero de 1962 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 1 de marzo de 1962.

3.- Conforme lo dispone el Art. 73 de la Ley Orgánica de Régimen Provincial, se requiere la autorización del Ministerio de Gobierno para que los Consejos Provinciales puedan transferir el dominio de sus inmuebles, por lo que ese trámite estuvo a cargo del Consejo Provincial. Por acuerdo ministerial, esta facultad ha sido delegada a los Gobernadores en cada provincia.

4.- El 17 de diciembre del 2008, el señor Gobernador de Tungurahua emitió la resolución autorizando la transferencia de dominio, documento cuyo original nos fue remitido el 9 de enero del 2009, no obstante lo cual, con una copia simple del referido documento, el 7 de enero del 2009 remitimos a la Superintendencia de Compañías la minuta, el acta de Junta y los documentos habilitantes necesarios para que la Superintendencia de Compañías realice la inspección de control correspondiente, con el fin de verificar la correcta integración del aumento de capital. Previamente, y por cuanto dentro del aumento de capital existe una transferencia de dominio de un inmueble urbano, se ingresó la documentación al Municipio, para la revisión correspondiente.

5.- Luego de que la Superintendencia de Compañías realizó la inspección, se preparó toda la documentación y la minuta definitiva para elevarla a escritura pública, remitiendo todo el expediente al Notario Cuarto del cantón Ambato, quien preparó la matriz y la tuvo lista para la fiema en la segunda semana del mes de febrero del 2009. Cabe indicar que, por la transferencia de dominio del inmueble, era indispensable que los representantes legales del H. Consejo Provincial de Tungurahua comparezcan a suscribir la escritura pública.

6.- Por razones internas del H. Consejo Provincial de Tungurahua, la escritura pública se la firma recién el 5 de mayo del 2009, y el Notario nos entrega las copias certificadas el 8 de mayo del 2009, y en ese mismo día se presentó la escritura pública a la Superintendencia de Compañías.

7.- La Superintendencia de Compañías aprobó el trámite mediante resolución emitida el 20 de mayo del 2009, y el 21 de mayo del 2009 se publica el extracto en la prensa.

8.- El siguiente paso a cumplirse era la inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad del cantón Ambato, para perfeccionar la transferencia de dominio. En el Registro surgió el siguiente inconveniente: según los informes proporcionados por los empleados del Registro, el antecedente de dominio que consta en la escritura pública de aumento de capital no es correcto, pese a que el mismo Registro nos confirió dos certificados que dicen lo contrario, conforme lo menciono en el número 2 de este informe (cuyas copias adjunto), por lo que se habló personalmente con el señor Registrador de la Propiedad para que nos explique la razón del problema, y nos supo manifestar que había existido un error en la emisión de los certificados, ya que la escritura que nosotros consideramos como antecedente de dominio no es la que consta en los Registros, por lo

que era necesaria una escritura pública aclaratoria y rectificatoria entre el Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa de los Ferrocarriles del Estado, con el fin de determinar claramente que en la permuta realizada entre estas dos entidades el Consejo Provincial de Tungurahua se reservó una parte, como en realidad ocurrió.

8.- Con el fin de evitar el complicado trámite de la escritura pública aclaratoria y rectificatoria entre el Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa de los Ferrocarriles del Estado, en vista de que han pasado más de 47 años desde esa permuta, le sugerimos al señor Registrador de la Propiedad dos posibles alternativas: buscar los planos de esos terrenos, por lo que acudimos a la Notaría Segunda a revisar la matriz de la escritura de permuta otorgada en 1962, pero no habían planos, y, realizar una escritura aclaratoria rectificatoria pero únicamente entre el Consejo Provincial y la compañía ZOPCEM. Aclarando solamente el antecedente de dominio, propuestas que no fueron aceptadas en un primer momento por el Registrador, quien insistía en la aclaratoria entre el Consejo Provincial y la Empresa de Ferrocarriles del Estado.

9.- Posteriormente, acudimos al Municipio de Ambato, en donde nos proporcionaron la planimetría del sector, demostrándose claramente que el Municipio tiene catastrado como propiedad del Consejo Provincial de Tungurahua el terreno que se aporta al aumento de capital, por lo que visitamos nuevamente al señor Registrador de la Propiedad, y con esa información, el señor Registrador ha accedido a realizar una escritura aclaratoria rectificatoria entre el Consejo Provincial y la compañía ZOPCEM, incorporando los planos de los terrenos y la planimetría proporcionada por el Municipio, con el compromiso de que posteriormente entre el Consejo Provincial y la Empresa de Ferrocarriles del Estado realicen la aclaración correspondiente.

10.- Este día (junio 19 del 2009) vamos a acudir al Municipio de Ambato, con el fin de que nos certifiquen los documentos por ellos proporcionados, e inmediatamente procederemos a elaborar la minuta para la aclaración.

11.- Cabe indicar que la escritura pública aclaratoria rectificatoria, al ser accesoria de la escritura principal del aumento de capital, también deberá ser sometida a aprobación de la Superintendencia de Compañías. ..."

- Con fecha 24 de junio mediante OFICIO CIRCULAR # 008-2009-G-ZOPCEM, se remitió una copia del informe de Asesor Jurídico de fecha 19 de junio del 2009, a todos los señores accionistas, en relación a los inconvenientes presentados en el trámite de aumento de capital.

- Con fecha 25 de junio se realizó una reunión de trabajo con el Sr. Prefecto, en la cual se trataron los siguientes aspectos:

  - Se informó sobre los problemas suscitados en el Registro de la Propiedad y las acciones que se estaban llevando a cabo para solventar los inconvenientes, y poder realizar el registro y terminar el trámite de transferencia de dominio y aumento de capital.
  - Se participó que frente a los nuevos niveles de participación accionaria sería menester realizar una reconversión en la Empresa ZOPCEM, para lo cual Gerencia estaba realizando los lineamientos de éste proceso.

- Con fecha junio 29 del 2009, mediante OFICIO 094-2009-G-ZOPCEM, se remitió al Sr. Ernesto Albornoz, Viceprefecto electo de Tungurahua, el "Modelo de Negocios para la implantación y operación del Proyecto "Mall Central" de la ciudad de Ambato, las Bases del Proceso para la presentación de "Manifestaciones de Interés" para la selección de un socio

estratégico para la ejecución del "Mall Central" en la ciudad de Ambato, el Cronograma para la implementación del Proyecto "Mall Central" y una carpeta promocional para la búsqueda del socio estratégico.

- Con fecha 3 de julio Gerencia mantuvo una reunión de trabajo con el Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico en la que se trataron los siguientes puntos:
  - Registro escritura de Aumento de Capital.- Asesoría Jurídica informó que luego de presentar el Proyecto de Minuta al Registrador de la Propiedad, el Registrador sugirió que la escritura Aclaratoria sea realizada únicamente por el H. Consejo Provincial de Tungurahua, éste particular fue comunicado personalmente al Sr. Prefecto Provincial, el día jueves 2 de julio.

- En reunión de trabajo realizada el miércoles 22 de julio con el Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo y la Dra. Victoria Montero, Procuradora Síndica, el Dr. Freddy Rodríguez y el suscrito Gerente General; la Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial de Tungurahua, recomendó que no era procedente suscribir la minuta Aclaratoria, de forma unilateral por parte del H. Consejo Provincial, sino más bien conjuntamente con la Empresa Ferrocarriles del Estado, acordándose que para elaborar esta minuta Aclaratoria debían obtenerse planos y linderos en el Departamento de Catastros del I. Municipio de Ambato.

- Con fecha 27 de julio se obtuvo en el Ilustre Municipio de Ambato copias de los planos de las propiedades de la Empresa de Ferrocarriles del Ecuador y del Honorable Consejo Provincial de Tungurahua en el sector de Ingahurco.

- En base a la información obtenida en el I. Municipio de Ambato, se realizó por parte de Gerencia del ZOPCEM la planimetría incluyendo los linderos de diversas propiedades del H. Consejo Provincial de Tungurahua en Ingahurco, estos documentos fueron remitidos a la Dra. Victoria Montero, Procuradora Síndica Provincial, mediante oficio # 105-2009-G-ZOPCEM, de julio 28 del 2009, para realizar la Minuta Aclaratoria con la Empresa Ferrocarriles del Ecuador.

- Mediante OFICIO # 112-2009-G-ZOPCEM, de agosto 7 del 2009, dirigido al Doctor Freddy Rodríguez G. Asesor Jurídico, se solicitó se emita un informe complementario al enviado el 19 de junio del 2009, señalando las razones por las cuales no se ha podido realizar el registro de la escritura de transferencia de dominio de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial, y lo que a su vez ha impedido concluir el trámite de aumento de capital; este informe además fue requerido de manera urgente por el Econ. Jaime Cueva, representante del Ministerio de Industrias, ante nuestro Directorio.

- Con fecha 14 de agosto mediante oficio s/n el Asesor Jurídico, emite un segundo informe en relación al proceso de inscripción en el Registro de la Propiedad, que se transcribe textualmente:

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

"...1.- En el informe anterior, manifestamos que se estaba preparando la minuta para la escritura pública aclaratoria al trámite de aumento de capital y reformas al estatuto social de la compañía, de acuerdo a los requerimientos del señor Registrador de la Propiedad, y en base a ella se elaboró la matriz de la escritura pública aclaratoria, y se la remitió para la firma del señor Prefecto Provincial y la señora Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial de Tungurahua.

2.- El día 22 de julio de 2009, conjuntamente con el señor Gerente General de la compañía, acudimos a una reunión con el señor Prefecto Provincial y la señora Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial de Tungurahua, en la cual nos manifestaron que el Consejo Provincial no consideraba pertinente suscribir la escritura pública aclaratoria unilateralmente, en los términos propuestos y que lo procedente era suscribir la escritura pública aclaratoria con la Empresa de Ferrocarriles del Estado, con el fin de determinar con claridad y exactitud los linderos y superficies de los inmuebles pertenecientes a las dos entidades, uno de los cuales es el que se pretende transferir a la compañía ZOPCEM. La aclaratoria se la realizaría con la Empresa de Ferrocarriles del Estado, por cuanto la confusión en el Registro de la Propiedad (y que ha detenido la inscripción de la escritura pública que contiene la transferencia de dominio del inmueble a ZOPCEM), se origina precisamente en la escritura pública de permuta celebrada entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa de Ferrocarriles del Estado, mediante la cual el Consejo Provincial transfirió a la Empresa de Ferrocarriles del Estado unos lotes de terreno que están ubicados en el mismo sector en donde se encuentra ubicado el inmueble que aporta el Consejo Provincial en el aumento de capital.

3.- En la misma reunión del 22 de julio del 2009, se acordó que se realizaría la planimetría de los lotes de terreno pertenecientes al H. Consejo Provincial de Tungurahua y a la Empresa de Ferrocarriles del Estado, para, con esos datos, elaborar la minuta para la escritura pública aclaratoria entre las dos entidades. Esta planimetría la realizó la Gerencia de la compañía ZOPCEM, con fundamento en la información obtenida en el I. Municipio de Ambato.

4.- Se ha elaborado el borrador de la minuta para la escritura aclaratoria, la misma que ha sido remitida a la Dra. Victoria Montero, Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial de Tungurahua, para que la revise. ..."

- Con fecha 18 de agosto mediante OFICIO CIRCULAR # 011-2009-G-ZOPCEM, se remitieron a los Sres. Accionistas y Directores de la Empresa, copias de los informes de Asesoría Jurídica, que tienen relación a los trámites finales para la legalización de la transferencia de dominio de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial, y del aumento de capital de la Empresa Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM

- Se continuó a la espera de que la Empresa "Ferrocarriles del Ecuador" y el H. Consejo Provincial de Tungurahua, suscriban una escritura Aclaratoria de áreas y linderos.

- Cabe señalar que para los trámites de aumento de capital se obtuvo un certificado del Registro de la Propiedad de que no existían gravámenes de impedimento por dos ocasiones, por lo tanto estos inconvenientes en el Registro, se deben a un cambio de criterio del Registrador de la Propiedad.

- Previo a la reunión con el Representante de la Corporación Favorita C.A., se desarrolló una reunión con el Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo, para manifestarle el interés de esta Corporación, e informarle sobre el interés que se ha despertado en dos grupos de inversionistas; esta reunión se desarrolló en la oficina de la Prefectura el 24 de agosto del 2009.

- Se mantuvo una reunión de trabajo con la Dra. Victoria Montero, Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial, en la cual se nos informó que se ha puesto en contacto con funcionarios del Departamento Jurídico de la Empresa Ferrocarriles del Estado, para tratar sobre la minuta aclaratoria; y que tenía listos los documentos incluido el proyecto de minuta a ser remitido a la citada Empresa.

- Conjuntamente con el Asesor Jurídico de la Compañía Dr. Freddy Rodríguez, se realizó una visita al Registrador de la Propiedad Dr. Luis Torres Carrasco, con el objeto de transmitirle nuestra preocupación por la imposibilidad de registrar la escritura de aumento de capital y transferencia de dominio de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial; a lo que nos respondió de que los títulos de propiedad que posee el H. Consejo Provincial merecen una aclaratoria, por nuestra parte le manifestamos el hecho de que el Registro de la Propiedad emitió dos certificados que no habían gravámenes e impedimentos sobre el bien que nos ocupa y que a partir de ese documento se realizó el aumento de capital; por su parte el Registrador se ratificó en el requerimiento de una escritura Aclaratoria entre el H. Consejo Provincial y la Empresa de Ferrocarriles del Estado (septiembre 01 del 2009)

- Gerencia visitó el Departamento de Asesoría Jurídica del H. Consejo Provincial de Tungurahua, entrevistándose con la Sra. Enith Carrillo, Asistente legal del Departamento Jurídico, quien informó que el proyecto de minuta aclaratoria fue entregado en la Empresa de Ferrocarriles del Estado el 26 de agosto del 2009.

- Se solicitó al Ing. Mauricio Molina, Gerente de Corpoambato, debido a su relación de amistad con el Gerente General de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, Ing. Jorge Eduardo Carrera, interponga sus buenos oficios para agilitar los trámites e informes previos a la suscripción de la escritura aclaratoria entre ésta Institución y el H. Consejo Provincial de Tungurahua; por gestiones del Ing. Mauricio Molina se nos informó que la segunda semana de septiembre vendría a la ciudad de Ambato una misión técnica de la Empresa de Ferrocarriles del Estado a realizar las mediciones de su propiedad en Ingahurco; y que la tercera semana de septiembre emitirán los informes. Con posterioridad el Ing. Jorge Eduardo Carrera, Gerente General de la Empresa de Ferrocarriles del Estado emitirá su pronunciamiento al respecto.

- Mediante Oficio # 123-2009-G-ZOPCEM, de septiembre 21 del 2009, se solicitó al Sr. Prefecto Provincial de Tungurahua, Ing. Fernando Naranjo,

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6361 • 4 mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

interponga sus buenos oficios para agilitar los trámites previos y la suscripción de la escritura aclaratoria entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa "Ferrocarriles del Estado".

- Con fecha martes 29 de septiembre se mantuvo una reunión de trabajo con el Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo, con el objeto de solicitarle interceda sus buenos oficios con la Empresa de Ferrocarriles del Ecuador, para una pronta suscripción de la escritura aclaratoria entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa Ferrocarriles del Ecuador.

- El día viernes 2 de octubre a través del Arq. José Salinas Batallas, Coordinador de Proyectos de la Empresa Ferrocarriles del Ecuador, se solicitó información sobre el trámite de la escritura aclaratoria entre esa Empresa y el H. Consejo Provincial de Tungurahua; nos informó que el día viernes 5 de octubre vendrá a Ambato un topógrafo a constatar linderos y áreas; que se ha coordinado para la realización de éste trabajo con funcionarios del H. Consejo Provincial de Tungurahua.

- Con ocasión de la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 27 de Octubre del 2009, ante inquietudes planteadas por el Econ. José Zurita, en relación al avance de los trámites previos para la suscripción de la escritura aclaratoria entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa de Ferrocarriles del Estado, el Señor Prefecto participó a todos los asistentes, que una misión técnica de la Empresa de Ferrocarriles del Estado, se había desplazado a la ciudad y con la colaboración técnica de técnicos del H. Consejo Provincial, se iban a realizar trabajos para la verificación de linderos y cabidas de diferentes terrenos del H. Consejo Provincial de Tungurahua. Que estos estudios serán remitidos a la Empresa Ferrocarriles del Estado para continuar con los estudios.

- El 6 de noviembre, mediante contacto telefónico, el Arq. José Salinas Batallas, Coordinador de Proyectos de la Empresa "Ferrocarriles del Estado", se refirió sobre el avance de los trámites, para la suscripción de la escritura Aclaratoria comprometiéndose en esa fecha a investigar sobre el particular; posteriormente con fecha 9 de noviembre en nuevo contacto telefónico el citado Arquitecto informó que la Gerencia de la Empresa "Ferrocarriles del Estado" oficiará al Departamento Jurídico de la Empresa de Ferrocarriles, solicitando un informe sobre los títulos de propiedad relativos; nos informó además que debido a los cortes de energía eléctrica, las labores en esa dependencia estatal, estaban llevándose a cabo en forma sumamente irregular.

- Mediante oficio # 166-2009-G-ZOPCEM, del 9 de Noviembre del 2009, se informó al Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo L., sobre potenciales efectos en diferentes campos de la Empresa que podrían ocasionarse por la no finalización del trámite de aumento de capital en el ejercicio económico 2009.

- El viernes 27 de noviembre, mediante llamada telefónica el Arq. José Salinas Batallas, Coordinador de Proyectos de la Empresa "Ferrocarriles del Estado", informó a Gerencia General de ZOPCEM, que el Departamento Jurídico, hasta esa fecha no emitía el informe jurídico respectivo previo a una posible suscripción de la escritura aclaratoria entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa "Ferrocarriles del Estado".

- En función del desarrollo de las actividades previas y de los tiempos empleados, Gerencia estimó que durante el 2009 no se suscribirá la mencionada escritura aclaratoria.

- En Directorio del 9 de diciembre del 2009, se resolvió aprobar la suspensión de la ejecución de todo nuevo proyecto debido a las implicaciones de la nueva Ley de Empresas Públicas y a la posición del Ministerio de Industrias y Productividad expresada en el mismo Directorio, relativa a que de acuerdo a lo señalado en la nueva Ley de Empresas Públicas la decisión de éste Ministerio sería liquidar a la Empresa ZOPCEM.

- Con fecha 15 de diciembre del 2009, se solicitó además al Doctor Luis Torres Carrasco, REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTÓN AMBATO nos extienda un certificado de no inscripción de la escritura de transferencia de dominio y aumento de capital en el Registro de la Propiedad; documento que fue emitido con fecha 18 de diciembre del 2009.

3.1. REUNIÓN CON EMPRESARIOS DE SUPERMERCADOS SANTA MARIA

- Con fecha 18 de junio del 2008, Gerencia mantuvo una reunión con empresarios del Supermercado Santa María, a quienes se les presentó el Proyecto y se les hizo entrega de 2 carpetas promocionales del *"Mall Central"* de Ambato.

- Con fecha 23 de junio mediante Oficio # 088-2009-G-ZOPCEM, se remitió al Ingeniero Javier Mariño, GERENTE GENERAL SUPERMERCADOS SANTA MARIA, 1 CD que contenía el Levantamiento Topográfico de los terrenos destinados al proyecto comercial "Mall Central".

3.2. REUNIÓN CON SR. RUBÉN SALAZAR, GERENTE REGIONAL, CORPORACIÓN FAVORITA C.A.

Concluyendo un proceso de promoción del Proyecto Mall Central, se mantuvo una reunión de trabajo el 24 de Agosto, con el mencionado empresario, a quien se le detalló la caracterización del proyecto, potenciales modalidades de asociación y bases para la presentación de una oferta para la selección de un socio estratégico. Se le entregó una carpeta promocional del Proyecto, mediante OFICIO # 114-2009-G-ZOPCEM, de agosto 24.

El funcionario de la Corporación La Favorita C.A., manifestó el interés de su Empresa en el Proyecto, y señaló que en fecha próxima nos harán conocer sus opiniones al respecto.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

3.3. ACCIONES CON EMPRESARIOS DE SUPERMERCADOS SANTA MARIA Y CORPORACIÓN FAVORITA C.A.

- Con fecha 5 de octubre mediante Oficio # 130-2009-G-ZOPCEM, se solicitó al Ingeniero Javier Mariño, GERENTE GENERAL de SUPERMERCADOS SANTA MARIA un pronunciamiento en relación al proyecto del "Mall Central" conforme a información que fue presentada a varios ejecutivos de esta Empresa el 23 de junio del 2009 y remitida mediante Oficio # 088-2009-G-ZOPCEM. Sin haber podido obtener respuesta alguna.

- Con fecha 5 de octubre mediante Oficio # 131-2009-G-ZOPCEM, se solicitó al Sr. Rubén Salazar, de CORPORACIÓN FAVORITA C.A un pronunciamiento en relación al proyecto del "Mall Central" conforme a información que fue presentada a varios ejecutivos de esta Empresa el 24 de agosto del 2009 y remitida mediante Oficio # 114-2009-G-ZOPCEM.

- El día viernes 23 de octubre se mantuvo una reunión de trabajo con ejecutivos de la Corporación Favorita C.A. Sr. Fernando Sáenz Vicepresidente de Operaciones y Sr. Diego Peñaherrera, Administrador, en relación al proyectado Mall; manifestaron su interés y solicitaron explicaciones sobre las opciones para ejecutar ese proyecto; señalándonos que por políticas de su Empresa y por experiencias pasadas, la opción que ellos prefieren es la de compra venta del terreno; a lo cual se les respondió que nuestra Empresa estaría dispuesta a considerar una oferta en tal sentido y que la decisión final la tomaría la Junta General de Accionistas del ZOPCEM. No se ha recibido respuesta alguna.

3.4. REUNIÓN CON COMERCIANTES DEL CENTRO COMERCIAL FERROVIARIO

Con fecha junio 30 del 2009, Presidencia y Gerencia de ZOPCEM mantuvieron una reunión de trabajo con la asistencia de delegados de la Asociación de Comerciantes del Centro Comercial Ferroviario conformada por: Sr. Marco Moncayo, Sr. Juan Arcos, Sr. Raúl Tibanta, Sr. Oswaldo Espín y Sr. Carlos Moncayo.

En esta reunión los comerciantes expresaron una serie de rumores y temores relacionados al Proyecto "Mall Central", entre los que señalaron:

- "Que nuestra Empresa retirará los puestos de ventas y en su lugar hará un parque".
- "Que debido a la falta de estética del lugar se los eliminará"
- "Que los vamos a reubicar en un mercado fuera de la ciudad"

Frente a estos rumores y temores Gerencia de la Empresa señaló, que nuestra Empresa no tiene ninguna potestad, ni ninguna capacidad operativa o legal para realizar acción alguna sobre el predio del mercado Ferroviario.

4. PROSPECCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTOS

4.1. Ante requerimiento de Gerencia mediante MEMORANDUM # 009-2009-G-ZOPCEM, de Marzo 24 del 2009, la Dirección Técnica realizó la búsqueda e identificación de predios para potenciales proyectos, ubicados en un radio no mayor a 600 – 800 metros desde en centro administrativo de la ciudad, esto es la Gobernación. Las dimensiones óptimas: frente mínimo: 16 metros, fondo mínimo: 20 metros; los resultados se informaron mediante MEMORANDUM # 004-2009-DT-ZOPCEM, de abril 24 del 2009.

4.2. Mediante MEMORANDUM # 012-2009-G-ZOPCEM, de abril 24 del 2009, Gerencia solicitó que el radio de acción de la búsqueda de terrenos se amplíe al sector del Caracol en Ficoa; la Dirección Técnica realizó la búsqueda e identificación de predios para potenciales proyectos; los resultados se comunicaron mediante MEMORANDUM # 005-2009-DT-ZOPCEM, de mayo 4 del 2009.

5. NUEVOS PROYECTOS.- EDIFICIO DE OFICINAS

Con el objeto de analizar una posible asociación con el propietario de un lote de terreno ubicado en el centro de la ciudad de Ambato, el Econ. José Zurita, se solicitó mediante Oficio # 075-G-2009-ZOPCEM, de mayo 27, se nos remita diversos documentos; verbalmente comunicó el Econ. José Zurita que no será posible la Asociación en virtud de que ha destinado el bien a otras inversiones.

6. NOTIFICACIÓN POR PARTE DE LA SECRETARIA NACIONAL DEL AGUA - AGENCIA DE AGUAS AMBATO SENAGUA

Mediante oficio s/n fechado octubre 18 del 2008, y recibido el 21 de octubre del 2009, el Ing. Asael Sánchez, Jefe Agencia de Aguas de Ambato, participa que el ZOPCEM se encuentra en mora de pago de valores (3.582,59 USD) por concepto de tarifas anuales por el aprovechamiento de aguas de vertientes para fines industriales que supuestamente nuestra Empresa ha utilizado en el parque industrial Ambato por el período entre el 1ro. de mayo del 2005 al 31 de diciembre del 2008.

Con fecha octubre 21 del 2009, mediante OFICIO # 142-2009-G-ZOPCEM, se remite al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico del ZOPCEM, una copia de la notificación realizada por la Agencia de Aguas Ambato, conjuntamente con un expediente completo incluido una Acta de Entrega Recepción a la EMAPA del sistema y de toda la infraestructura hidrosanitaria del Parque Industrial Ambato; realizada en el 2.003, en la cual se incluyen las tres vertientes motivo del requerimiento.

Mediante Oficio # 144-2009-G-ZOPCEM de octubre 21, dirigido al Sr. Ing. Asael Sánchez, Jefe de la Agencia de Aguas - Secretaría Nacional del Agua, se realizó la Impugnación Expresa a la acción de cobro que pretende realizar la Secretaría Nacional del Agua, Agencia de Aguas Ambato al ZOPCEM, y se remite un expediente completo de todos y cada uno de los documentos que

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

certifican que estas obligaciones fueron transferidas con la debida oportunidad por parte de Compañía al realizar la entrega recepción de las obras hidrosanitarias de la urbanización Parque Industrial Ambato y la posterior transferencia de dominio de los inmuebles a la EMAPA, Entidad ésta que ha estado utilizando esas aguas.

Mediante Oficio # 145-2009-G-ZOPCEM, de octubre 22 del 2009, y en similares términos a lo señalado en el punto que antecede, se notificó al Ing. Rafael Maldonado, Gerente de EMAPA, sobre las pretensiones de la Secretaría Nacional del Agua- Agencia de Aguas Ambato SENAGUA, y se remitió un expediente igual, se remitieron copias al Ing. Patricio Albán, Gerente de la CEPIA.

Mediante Oficio # 187-2009-G-ZOPCEM, de noviembre 30 del 2009, dirigido al Doctor Freddy Rodríguez G., Asesor Jurídico de la Compañía, se remitió una copia de la Providencia de la Agencia de Aguas Ambato de la SENAGUA, en la que nos obligan a fijar domicilio legal en el trámite propuesto por la EMAPA, para la cancelación de las concesiones de las vertientes de agua al ZOPCEM y el otorgamiento de las mismas a la EMAPA, basados en el Acta de Entrega Recepción y la Transferencia de dominio del 20 de mayo del 2003 del PIACEM a favor de la EMAPA.

7.- ACCIONES DE MERCADEO PARA BODESUR

7.1. MINICAMPAÑA PUBLICITARIA PARA EL CUARTO TRIMESTRE DEL 2009, DE LOS LOCALES RESTANTES DEL COMPLEJO BODESUR

7.1.1.- POSICIONAMIENTO

EL Proyecto se encontraba construido en su totalidad faltando por venderse 3 bodegas y 2 almacenes.
Analizando el entorno se pudo establecer que continúan niveles altos de incertidumbre entre inversionistas relativos.

La administración considerando el requerimiento de ventas para lograr resultados aceptables en una época de crisis, realizó un plan de comunicaciones de mercadeo, dimensionado en concordancia con los locales a vender y las potenciales utilidades a generarse por éstas ventas.

7.1.2. DISEÑO

- Con fecha 28 de septiembre del 2009, mediante Acta de adjudicación se contrató con BTL Plus, del Sociólogo MBA. Eduardo Guevara, el Diseño de tres artes publicitarios para las tres siguientes piezas publicitarias:
  - Un arte para un espacio publicitario en el Diario El Heraldo de la ciudad de Ambato, con el siguiente dimensionamiento: cuatro y media columnas por 29 cm; full color.

- Un arte para un espacio publicitario en el Diario El Heraldo de la ciudad de Ambato, con el siguiente dimensionamiento: dos columnas por 20 cm; en blanco y negro para Clasificados Especiales
- Un arte para una valla publicitaria de 8m x 4m; full color

La inversión total por estos elementos publicitarios fue por 150.00 USD más IVA.

7.1.3. PUBLICIDAD

7.1.3.1. EN PRENSA:

En el Diario El Heraldo, se contrató publicidad con las siguientes características:

Formato: 4 ½ columnas por 29 cm.
Ubicación: Página interior (lado derecho.
Color: full color
Días: 4 y 11 de octubre
Formato: 2 columnas por 20 cm.
Ubicación: Clasificados Especiales.
Color: blanco y negro
Días: 1, 7, 14, 21 y 26 de octubre.

Se obtuvo publicidad de bonificación: ½ columna por 29 cm full color que fue publicado el Domingo 18 de octubre a full color, página interior
La inversión en prensa alcanzó un valor de 809.23 USD más IVA.

7.1.3.2. VALLA:

Dentro de esta Minicampaña Publicitaria, con fecha 25 de Septiembre del 2009, se realizó el proceso en el portal de compras públicas para la contratación de la impresión en lona y tensada de lona sobre un marco metálico de una valla, a un solo lado de 8m x 4m a ubicarse en la terraza de un local en la esquina de las calles Espejo y prolongación de la calle 13 de Abril; y, Arriendo del sitio y de una estructura metálica con marco metálico y dos torres de estructura metálica de sustentación de 8m x 4 m ubicada en la (terraza) de un local esquinero de la calle Espejo y prolongación de la calle 13 de Abril; para la permanencia de una valla publicitaría por un periodo de dos meses
El objeto del contrato se adjudicó a la Sra. Alexandra Huiracocha con fecha 30 de septiembre

La inversión total alcanzó la suma de 940,00 USD más IVA.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

7.1.4. INVERSIONES

La inversión total de esta campaña fue por la cantidad de 1.885,63 USD, con cargo a la partida presupuestaria interna: "Promoción, Publicidad y Ventas", conforme detalle a continuación:

RUBRO	CANT.	P. UNITARIO	P- TOTAL
• Diseño de artes BTL Plus	3	50.00	150.00
• Publicación en el Heraldo 4 y media columnas x 29 cm, full color (4, 11 de octubre)	2	238.81	477.63
• Publicación en el Heraldo 2 columnas x 20cm, b/n (días 1, 7, 14, 21, 26 octubre;)	5	63.60	318.00
• Valla publicitaria, sector La Mascota, de 32 m, inc. impresión, montaje y alquiler, Sra. Alexandra Huiracocha	1	940.00	940.00
		TOTAL	**1885.63**

Estos valores no incluyen IVA.

7.1.5- RESULTADOS:

7.1.5.1.- BODEGAS VENDIDAS.

Luego de la campaña de promoción y ventas se comercializaron 2 bodegas, de las 2 que se tenían como objetivo, es decir en éstos 3 meses se logró alcanzar el 100.00% del objetivo de ventas.

NOMBRE DEL COMPRADOR	BODEGA No.	ESTAC.	FORMA DE PAGO	% INTERÉS SOBRE SALDOS
Sr. Tomás Lescano	B11	E21, E22	Contado a 24 meses	0%
Sr. Edmundo Garcés	B8	E15, E16	Contado a 24 meses	0%

7.1.5.2. VISITAS DE INTERESADOS.

Como respuesta a la minicampaña publicitaria se recibieron 18 visitas al complejo y 8 llamadas de personas interesadas en bodegas, para ubicar diferentes tipos de negocios, tales como artesanías textiles, bodega para insumos básicos, insumos consumo masivo, bodega para maquinaria, ferretería, partes de imprenta, maquinaria, balanceados, maquila, fabricación de papel, calzado, acabados de la construcción, piso flotante, textiles, entre otros.

Se enviaron ofertas de las bodegas a interesados mediante Oficios # 120, 121, 129-2009-G-ZOPCEM de 07, 08, de septiembre y 01 de octubre dirigidos al Sr. Marck Lozada, Sr. Econ. Fabricio Riofrío y Sr. Hugo Caicedo respectivamente; además una oferta del edificio de oficinas mediante OFICIO # 125-2009-G-ZOPCEM, de septiembre 24 del 2009, al Sr. José Holguín.

En lo que se refiere a los almacenes no se presentaron interesados.

7.1.6. PUBLICIDAD COMPLEMENTARIA

Con el objetivo de vender la bodega B9, última bodega en venta, se realizó publicidad complementaria en el Diario El Heraldo los días 29 y 30 de noviembre y se planificó continuar con ésta publicidad el 2 y 3 de diciembre, se realizaron las siguientes inversiones:

7.1.6.1. Con fecha 19 de noviembre del 2009, mediante Acta de adjudicación se contrató con BTL Plus, del Sociólogo MBA. Eduardo Guevara, el Diseño de un arte para un espacio publicitario 2 columnas por 10 cm; en blanco y negro, para el diario El Heraldo, clasificados especiales, la inversión por este elemento publicitario fue por 50.00 USD más IVA.

7.1.6.2. En prensa, en el Diario El Heraldo, se contrató publicidad con las siguientes características:
Formato: 2 columnas por 10 cm.
Ubicación: Clasificados Especiales
Color: blanco y negro
Días: 29 y 30 de noviembre y 2 y 3 de diciembre

La inversión en este medio fue por 127.20 USD más IVA.

RUBRO	CANT.	P. UNITARIO	P- TOTAL
• Diseño de arte BTL Plus	1	50.00	50.00
• Publicación en El Heraldo 2 columnas x 10cm, b/n (29, 30/Nov.; y, 2,3/ Dic.)	4	31.80	127.20
		TOTAL	**177.20**

Estos valores no incluyen IVA

7.2. ARRENDAMIENTO DE BODEGAS

Como producto de las publicaciones realizadas en el Diario El Heraldo durante el período del martes 7 al miércoles 15 de julio del 2009, para arrendar las bodegas que se encontraban libres en el Complejo, se lograron concretar los siguientes:

- Con fecha 19 de agosto se arrendó la bodega B9 al Sr. Marck Lozada, para instalar una industria textil.

- Con fecha 2 de septiembre se realizó el arrendamiento de la bodega B8 con la Empresa Profermaco Cía. Ltda., para instalar un punto de distribución de una ferretería; en virtud de la resolución tomada por el Directorio de la Empresa con fecha 3 se septiembre, que autorizó la venta de las 3 últimas bodegas disponibles en el Complejo BODESUR, y

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-63[illegible] • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

como producto de la minicampaña de mercadeo realizada, se concretó la venta de esta Bodega B8, el particular fue notificado al arrendatario mediante OFICIO # 141-2009-G-ZOPCEM de octubre 20 del 2009, solicitando las debidas disculpas por los inconvenientes que éste hecho pudiera causarle, el arrendatario aceptó el comunicado y entregó la bodega con fecha 30 de octubre del 2009.

- Con fecha 15 de septiembre del 2009, se renovó el contrato de arriendo del Almacén Al1, con la Sra. Maritza Rosero de Llantambato S.A., con una duración de un año y con un canon de arriendo de 229,26 USD, incluido el IVA.

8.- ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN BODESUR

8.1. ASAMBLEA CONDÓMINOS DE BODESUR

Con fecha 16 de marzo del 2009, se realizó una Asamblea de copropietarios de BODESUR en la que se trataron y resolvieron los siguientes puntos:

- *INFORME POR PARTE DE LA EMPRESA ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO, DE MARZO / 2008 A MARZO / 2009.*

La Asamblea resolvió aprobar integralmente por unanimidad el informe presentado por parte de la Empresa Administradora del Condominio, de marzo / 2008 a marzo / 2009.

- *INFORMACIÓN FINANCIERA*

En éste punto se resolvió aprobar por unanimidad la información financiera presentada por la Empresa Administradora de enero 01 a diciembre 31 del 2008.

- *PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2009*

La Asamblea resolvió sobre éste punto, aprobar el presupuesto preparado para el ejercicio económico 2009, por un valor de 28.513,00 USD

- *SISTEMA DE SIRENA PARA LAS BODEGAS DEL COMPLEJO BODESUR*

Sobre el punto en mención la Asamblea resolvió solicitar al Sr. Jesús Campoverde, representante de la firma JCM, se sirva realizar un breve análisis sobre la potencial instalación de un sistema de alarmas en el complejo, señalando ventajas, desventajas e instrucciones de uso frente a potenciales riesgos de asaltos y vandalismos.

8.2.- SOLICITUD AL I. MUNICIPIO DE AMBATO DE ASFALTADO PARA CALLE ROBERTO ANDRADE.

Se realizó una nueva solicitud al I. Municipio de Ambato, por parte de los condóminos mediante Oficio # 003-2009-ADM-CFC, de Marzo 23 del 2009, y se recibió una respuesta negativa el 2 de abril del 2009 mediante Oficio OPM-

09-1403, aduciendo que en los años 2004 y 2005, se han ejecutado proyectos en las calles Roberto Andrade, Ricardo Flores, Regenerador, Espectador, etc. por un monto de 217.424,06 USD, valores que aún están siendo recaudados a través de la contribución por mejoras, y además el escaso presupuesto les obliga a priorizar ejes de acción los cuales responden a la Estrategia de desarrollo del Plan 2020 y especialmente en los sectores que no cuentan con infraestructura.

8.3.- RENOVACIÓN DE GUARDIAS PRIVADOS PARA EL COMPLEJO BODESUR.

Con fecha 24 de abril del 2009, el Condominio BODESUR renovó el contrato de guardianía con la firma, Civil Protection C. Ltda., por un monto de 1.385,00 USD más 12% de IVA, mensuales, y con un plazo de 6 meses.

8.4.- PEDIDO A EMAPA ARREGLO DE CALLE

Mediante oficio # 003-2009-DT-ZOPCEM, de marzo 20 del 2009, se solicitó a la EMAPA el arreglo y finalización urgente de los trabajos que se estaban realizando en la Calle El Regenerador.

8.5.- PEDIDO A ACEQUIA CASIMIRO PAZMIÑO.

Mediante Oficio # 066-G-2009-ZOPCEM, de abril 29 del 2009, se solicitó al Presidente de la Acequia Casimiro Pazmiño, realice un control adecuado de las aguas de regadío, en virtud de que caudales remanentes estaban circulando por la Calle Noboa y Caamaño por la Calle Aguilera Malta.

El Sr. Carlos Guerrero C., Presidente de la Acequia Casimiro Pazmiño, en forma verbal comunicó a la Dirección Técnica del ZOPCEM que ha solicitado a la Junta de Aguas, la redistribución de las horas de servicio para el Sector de La Magdalena, con el afán de que se utilice únicamente lo necesario; y, el sobrante sea redistribuido por los sectores de los Huachis, Santa Rosa y sus alrededores, el tiempo estimado hasta para esta regulación fue de un mes.

8.6.- DAÑO DEL MONITOR DEL SISTEMA DE SEGURIDAD.

Mediante oficio # 015-2009-DT-ZOPCEM, de Agosto 14 del 2009, se comunicó a la Compañía Aseguradora que el día jueves 13 de agosto, debido a variaciones de voltaje se había producido daños en el monitor Modelo SAMSUNG, Model 913 V N, serie GS19H9NYA11994T MI, color negro y plateado del sistema de circuito cerrado de televisión que monitorea las instalaciones del complejo BODESUR, conforme se señala en el informe presentado a la Compañía de Seguridad Civil Protection, equipo que se encontraba amparado dentro de la Póliza EE No. 700239, de la Compañía de Aseguradora del Sur, con vigencia hasta el 1ro. de enero del 2010, solicitándose el trámite pertinente que permita la reposición o reparación del equipo averiado.

Una vez realizado el trámite en la Compañía de Seguros por el daño ocurrido en el monitor del sistema de circuito cerrado de televisión que monitorea las instalaciones del complejo BODESUR, con fecha 15 de octubre del 2009, se restituyó por parte de la Aseguradora del Sur, la cantidad de 68.00 USD, por concepto de indemnización por el monitor, este valor corresponde al monto asegurado menos el deducible y el RASA, conforme consta en la Póliza de equipos electrónicos EE No. 700239, en vigencia hasta el 1ro. de enero del 2010. BODESUR adquirió un Monitor LCD 20", por un valor de CIENTO SETENTA Y CINCO, 00/100 DÓLARES AMERICANOS (175,00 USD).

8.7. COLOCACIÓN DE UN SUMIDERO DE CALZADA

Debido al período invernal y con el propósito de precautelar las instalaciones del Complejo BODESUR, para el recogimiento de las aguas lluvias y residuales de la acequia Casimiro Pazmiño, durante la tercera semana del mes de octubre se realizaron gestiones en la Empresa Municipal de Agua Potable, con el objeto de obtener la colocación de un sumidero de calzada en la esquina de las Calles Aguilera Malta y Noboa y Caamaño, pedido que se concretó con fecha 11 de noviembre de 2009.

8.8. Mediante Memorandum # 051-2009-G-ZOPCEM de octubre 05 del 2009, se solicitó al Ing. Víctor Hugo Sánchez, DIRECTOR TÉCNICO ZOPCEM, las siguientes acciones de mantenimiento en la Urbanización:

- Limpieza de todos los sumideros de aguas lluvias externos e internos del complejo
- Limpieza de basuras, polvo y ceniza de canales recolectores de aguas lluvias de las cubiertas.

8.9. COMUNICACIÓN DE DISPONIBILIDAD DE LÍNEAS TELEFÓNICAS

Conforme Oficio Circular # 018-2009-G- ZOPCEM, de noviembre 16 del 2009 se participó a todos los copropietarios del Complejo BODESUR, que el ZOPCEM tiene la disponibilidad de (9) acometidas telefónicas sobrantes para el Complejo para que en caso de tener interés las puedan adquirir en la Compañía

9.- REMISIÓN DE DOCUMENTOS

9.1. REMISIÓN DE BALANCES

- Mediante Oficio # 012-2009-G-ZOPCEM, de enero 27 del 2009, se remitieron los balances del ejercicio económico 2008 a la firma de Auditoría Externa, Salvador Áurea Cía. Ltda.

- Mediante Oficio Circular # 012-2009-G- ZOPCEM, de Agosto 18 del 2009, con fines informativos se remitió a todos los señores Directores los Balances Gerenciales de Situación y de Resultados de

la Compañía Zonas y Servicios Productivos CEM – ZOPCEM, cortados al julio 31 del 2009.

- Mediante OFICIO # 113-2009-G-ZOPCEM, de agosto 18 del 2009, se remitió a la firma Salvador Áurea, Auditores Externos los Balances Gerenciales de Situación y de Resultados de la Compañía Zonas y Servicios Productivos CEM – ZOPCEM, cortados al julio 31 del 2009.

9.2. REMISIÓN DE INFORME ANUAL Y PLAN ESTRATÉGICO

- Mediante Oficios # 024 y 25-2009-G-ZOPCEM, de febrero 17 del 2009, se remitieron a los Sres. Comisarios Revisores Econ. Bolívar Arias y CPA. Fausto Galarza, respectivamente los siguientes documentos: Informe anual de Gerencia General correspondiente al Ejercicio 2008, Ajuste 2009 del "Plan Estratégico 2004-2008", Liquidación Presupuestaria del ejercicio económico 2008; y, Balance General, Balance de Resultados con las correspondientes Notas, del Ejercicio Económico 2008.

9.3. DOCUMENTACIÓN REMITIDA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Mediante Oficio # 069-G-2008- ZOPCEM, de abril 15 del 2009, se remitieron a la Superintendencia de Compañías, los siguientes documentos:

- Nómina de Accionistas en orden alfabético
- Nómina de Administradores o Representantes Legales
- Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2008
- Informe Anual del Gerente General
- Informes de Comisarios Revisores
- Informe de Auditoría Externa
- Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de marzo del 2009
- Formulario único de Actualización

Documentos debidamente conocidos y aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en los casos procedentes.

9.4. DOCUMENTACIÓN A ACCIONISTAS

Mediante Oficio Circular # 002-2009-G- ZOPCEM, de febrero 18 del 2009, se remitió a todos los Accionistas los siguientes documentos:

- Informe anual de Gerente General
- Balance General, Balance de Resultados con las correspondientes Notas, del Ejercicio Económico 2008.
- Ajuste 2009 al Plan Estratégico ZOPCEM, período 2004-2008.
- Informe de Auditoría Externa

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6362 • e-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

Además para información se remitieron: Presupuestos para el Ejercicio Económico 2009.

9.5. REMISIÓN DE ACTA DE JUNTA DE ACCIONISTAS.

- Mediante Oficio Circular # 007-2009-G- ZOPCEM, de abril 08 del 2009, se remitió a todos los Accionistas una copia del Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas realizada el día jueves 26 de marzo del 2009 debidamente aprobada.

- Mediante Oficio Circular # 017-2009-G- ZOPCEM, de noviembre 6 del 2009, se remitió a todos los Señores Accionistas una copia del Acta debidamente aprobada de la Junta General Extraordinaria de Accionistas, realizada el día martes 27 de octubre del 2009.

9.6. REMISIÓN DE ANTEPROYECTO PARA RECONVERSIÓN EMPRESARIAL

- Mediante Oficios # 095 y 096-G-2009-ZOPCEM, de junio 30 del 2009, se remitió al Sr. Prefecto, Ing. Fernando Naranjo y Sr. Ernesto Albornoz, Viceprefecto de Tungurahua, un documento preliminar que contiene el anteproyecto de los lineamientos para la reconversión empresarial del ZOPCEM.

9.7. REMISIÓN DE INFORMES JURÍDICOS BORRADOR DE MINUTA ACLARATORIA

- Fueron remitidos a la firma Salvador Áurea, Auditores Externos los informes del Asesor Jurídico y el borrador de la minuta para la escritura Aclaratoria de áreas y linderos de los terrenos ubicados en el sector de Ingahurco en los que actualmente funcionan los talleres del Consejo Provincial a sería suscrita entre el H. Consejo y la Empresa de Ferrocarriles del Ecuador.

9.8. REMISIÓN DE FORMA DE CÁLCULO DE PROYECCIÓN DE RESULTADOS.

- Mediante OFICIO # 110-2009-G- ZOPCEM de agosto 6 del 2009, se remitió al Servicio de Rentas Internas, la forma de cálculo de la proyección de resultados del año 2009, así como copia de una serie de documentos fuentes utilizados para el estudio del impacto en el ZOPCEM de la crisis económica para el trámite sobre la exoneración del pago del anticipo al Impuesto a la Renta del año 2009.

9.9. REMISIÓN DE NOMBRAMIENTOS

- Mediante OFICIO # 168-2009-G- ZOPCEM de noviembre 10 del 2009, se remitió al Sr. Ernesto Albornoz C., una copia del

nombramiento de Presidente debidamente inscrito en el Registro Mercantil

- Mediante OFICIO # 180-2009-G- ZOPCEM de noviembre 19 del 2009, se remitió al Econ. José Zurita L., una copia del nombramiento de Vicepresidente debidamente inscrito en el Registro Mercantil

9.10. REMISIÓN DE DOCUMENTOS A PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA

- Mediante OFICIO # 174-2009-G- ZOPCEM, de noviembre 13 del 2009, se remitió al Sr. Ernesto Albornoz C. Presidente del ZOPCEM una serie de documentos que le servirán como marco referencial para el desarrollo de su gestión como Presidente de la Compañía Zonas Y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM: Estatutos de la Compañía, Reglamentos Internos, Copias de los dos últimos informes periódicos de Gerencia General presentados en las sesiones de Directorio de la Empresa realizadas el 13 de mayo y el 3 de septiembre del 2009; últimos Oficios dirigidos al Sr. Prefecto Provincial, Ing. Fernando Naranjo, en relación a la escritura aclaratoria entre el H. Consejo Provincial de Tungurahua y la Empresa "Ferrocarriles del Ecuador", que el Registrador de la Propiedad requiere para realizar el registro; concluido éste hecho legal se podrá finalizar el Aumento de Capital que aún está pendiente.

10.- CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS

10.1.- Con la Compañía Aseguradora del Sur:

Póliza de Vehículo.- Póliza VH No. 703531, con que ampara a los vehículos (Camioneta Mazda Doble Cabina, Color Blanco, Placas TDL-459 y Motocicleta Yamaha, Modelo: YD 110 Crux, Placa T-03417), de propiedad de ZOPCEM, para el período o 13 de Septiembre del 2009 al 13 de Septiembre del 2010; el valor asegurado por 16.300 USD.

- Extensión de Póliza Incendio y Líneas Aliadas: No. 700734, muebles, equipos y otros, desde el 01 de enero al 31 de enero del 2009.

- Póliza contra Incendio y Líneas Aliadas: No. 0701241, Muebles, Equipos y Otros, desde el 01 de febrero del 2009 al 01 de febrero del 2010; por un monto de 15.575 USD.

- Extensión de Póliza Robo y Asalto: No. 700557, muebles, equipos y otros, desde el 01 de enero al 31 de enero del 2009.

- Pólizas Contra Robo y Asalto: Póliza: No. 700832 para muebles y equipos y otros de propiedad de la Compañía, por el período 1 de febrero del 2009 al 1 de febrero 2010, el monto asegurado por 17.575 USD.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-638 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- Extensión de Póliza de seguro No. 700144, equipos electrónicos desde el 01 de enero al 31 de enero del 2009.

- Póliza de seguro No. 700245 equipos electrónicos, por el período del 01 de febrero del 2009 al 01 de febrero del 2010; el monto asegurado por 14.770 USD

10.2.- Con Seguros Colonial:

- Extensión de Póliza de Fidelidad Privada No. 1000453, desde el 01 de enero al 31 de enero del 2009.
- Póliza de Fidelidad Privada: No. 1001255, por un monto de 10.000 USD, que cauciona al personal, que consta en roles de pago, amparados por el Código de Trabajo se incluyen además en ésta póliza: al Arq. Luis Tomaselli, Gerente General e Ing. Santiago Acurio, Asesor de Sistemas Informáticos de la Compañía.

10.3.- Con Seguros Sucre:

- En virtud de la vigencia de la nueva Ley de Contratación Pública a la que esta sujeta ZOPCEM, y cumpliendo lo establecido en su numeral 9 del artículo 2 y a lo establecido en la Resolución INCP No. 006-008 de octubre 06 del 2008, se contrató con la Compañía de Seguros Sucre S.A., las Pólizas No. 6017078 Robo y Asalto y 6028504 Incendio, que amparan a los Repuestos de propiedad del ZOPCEM. con cargo a la partida "Seguro de Repuestos, por un año a partir de diciembre 18 del 2008, el valor asegurado fue por un monto de 21.000 USD

11. ADQUISICIONES DE BIENES Y /O SERVICIOS:

De acuerdo a la nueva Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, que la Empresa "Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM" está obligada a observar, se realizaron compras de bienes y/o servicios a través del Portal www.compraspublicas.gov.ec, registrándose entre los más importantes los siguientes trámites:

11.1. PROCESOS DE MENOR CUANTÍA PARA ADQUISICIÓN DE BIENES Y /O SERVICIOS

- No. ZOPCEM -MC-02–2009, del 19 de Junio del 2009, para la adquisición de 4 llantas radiales 215/70 R-15 para el camioneta doble cabina marca Mazda por un valor de 378,76 USD, más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-03–2009, del 22 de Junio del 2009, para la reparación de una impresora HP Láser Jet 11.60, por un valor de 100,00 USD más IVA
- No. ZOPCEM-MC-04–2009, del 24 de Junio del 2009, para la adquisición de suministros de oficina, por un valor de 246.48USD más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-05– 2009, del 24 de Junio del 2009, para la adquisición de suministros de limpieza, fue declarado desierto en virtud de la no aceptación de la invitación por parte de proveedores

- No. ZOPCEM - MC-06 –2009, del 1 de Julio del 2009, para la adquisición de suministros de limpieza, por daños en el sistema, no pudo realizarse el proceso quedando pendiente.
- No. ZOPCEM -MC-07–2009, del 24 de Julio del 2009, para la adquisición de una fuente de poder para un PC, por un monto de 22.32 USD más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-08–2009, del 18 de Agosto del 2009, para la contratación de Servicios Profesionales de un Ingeniero en Sistemas de Computación, por un valor de 1.134, 00 USD, más IVA
- No. ZOPCEM-MC-09–2009, del 19 de Agosto del 2009, para la adquisición suministros de limpieza, por 49.74 USD más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-10–2009, del 21 de Agosto del 2009, para la contratación de una póliza de seguro de vehículos de la Empresa ZOPCEM, por 647.18 USD más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-11–2009, del 26 de Agosto del 2009, para la provisión de combustible para los vehículos de la Empresa ZOPCEM, por 609.38 USD más IVA, con pagos mensuales conforme consta en los respectivos pliegos
- No. ZOPCEM -MC-12–2009, del 28 de Agosto del 2009, para la para la provisión de hojas membretadas para la empresa ZOPCEM, por 194.12 USD más IVA.
- No. ZOPCEM - MC-13–2009, del 21 de septiembre del 2009, para la contratación de servicios profesionales para el diseño de tres artes publicitarios para una minicampaña publicitaria para el cuarto trimestre de los locales restantes del complejo BODESUR de la empresa ZOPCEM, por 150.00 USD más IVA.
- No. ZOPCEM -MC-14–2009, del 25 de septiembre del 2009, para la contratación de arrendamiento de sitio, alquiler de la estructura metálica, impresión y tensado de lona en valla para una minicampaña publicitaria de los locales restantes del complejo BODESUR de la empresa ZOPCEM, por 940.00 USD más IVA.
- No. ZOPCEM - MC-15 – 2009, del 19 de octubre del 2009, para la compra de router para distribución de Internet en la red de la Compañía, por 105.00 USD más IVA.
- No. ZOPCEM - MC-16–2009, del 23 de octubre del 2009, para el proceso de compra de un Escáner plano digital para la Compañía Zonas y Servicios Productivos CEM, por 400.00 USD más IVA.
- No. ZOPCEM - MC-17–2009, del 28 de octubre del 2009, para el proceso de contratación del "Servicio de Alojamiento por un año para la pagina WEB y Mantenimiento de dominio por un año de la página WEB de Zonas y Servicios Productivos CEM." Por 138.20 USD más IVA.
- No. ZOPCEM-MC-18–2009, del 10 de noviembre del 2009, para el proceso para la contratación de servicios profesionales para el diseño de un arte para un espacio publicitario (2 columnas x 10cm b/n) en el Diario El Heraldo en Clasificados Especiales para la venta de la bodega B9 del Complejo BODESUR de Zonas y Servicios Productivos CEM." Por 50.00 USD más IVA
- No. ZOPCEM-MC-19–2009, del 10 de noviembre del 2009, para el proceso para la provisión de varios formularios preimpresos para la Empresa ZOPCEM. Por 140.50 USD más IVA.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6368 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- No. ZOPCEM-MC-20–2009, del 13 de noviembre del 2009, para el proceso de compra de una batería de Lito de 10.8V-47 WH; 6 celdas de 0 grados C – 6 grados C para la Empresa ZOPCEM. Por 107.14 USD más IVA.
- No. ZOPCEM -MC-21–2009, del 3 de diciembre del 2009, para el proceso de provisión de formularios de comprobantes de egreso - retenciones para la Empresa ZOPCEM. Por 194.75 USD más IVA

11.2. PROCESOS PARA ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES.

- No. ZOPCEM-ARRI-01-2009, de 23 de julio del 2009, para el arrendamiento de locales comerciales: BODEGA B8, BODEGA B9 Y BODEGA B11, además se publicó el arrendamiento de las bodegas antes mencionadas, por el Diario el Heraldo de la ciudad de Ambato desde el 07 al 15 de Julio del 2009, sin presentarse ningún interesado.
- Conforme MEMORANDUM # 027 -2009-DT-ZOPCEM, de julio 23 del 2009, con relación al proceso de arrendamiento de las BODEGAS B8, B9 y B11 del Complejo BODESUR considerando el entorno económico que atravesaba el país, el cierre de varias empresas a nivel nacional, y además de ello, el hecho de que ZOPCEM estaba solventando el pago de la alícuota de mantenimiento y seguridad de las tres bodegas al Complejo de Facilidades Comerciales BODESUR, se consideró una disminución del 35% del precio establecido para el arriendo, procediéndose a realizar el proceso No. ZOPCEM - ARRI-02-2009, de agosto 4 del 2009, para el arrendamiento de locales comerciales: BODEGA B8, BODEGA B9 Y BODEGA B11; obteniendo como respuesta el arrendamiento de la bodega B11, para una artesanía textil.

11.3. PROCESOS POR PUBLICACIÓN ESPECIAL

- Proceso -ZOPCEM 01-2009, Aseguramiento para muebles, equipos y otros; equipo electrónicos y seguro de Fidelidad Privada, por 831,15 USD, Aseguradora del Sur C.A., enero 13 del 2009.
- Proceso ZOPCEM -02-2009, Ternos completos de mujer uniformes personal femenino, Sra. Emérita Estrella, por 720.00 USD
- Proceso ZOPCEM-03-2009-, Mantenimiento vehículo, Ambamazda 293.11 USD,
- Proceso ZOPCEM-04-2009- Mantenimiento vehículo, Ambamazda 145.22 USD,
- Proceso ZOPCEM-06-2009-, publicación de avisos promocionales, El Heraldo,604.83 USD
- Proceso ZOPCEM- 07-2009-, Adquisición de batería y foco direccional para Mazda DC, Ambamazda, 88,21 USD
- Proceso ZOPCEM-08-2009, publicación junta extraordinaria, El Heraldo, 56.64 USD
- Proceso ZOPCEM -09-2009, mantenimiento, chequeo y repuestos de motocicleta, Sr. Jorge Coca, 95,00 USD
- Proceso ZOPCEM -010-2009, publicación de avisos promocionales, 21 y 26 de octubre El Heraldo, 127.20 USD

- Proceso ZOPCEM -011-2009, mantenimiento fotocopiadora, Sermaco, 13.00 USD
- Proceso ZOPCEM -012-2009, mantenimiento de camioneta mes nov. Ambamazda, 101.26 USD
- Proceso ZOPCEM -013-2009, publicación de avisos promocionales, 2 y 3 de diciembre, El Heraldo, 63.60 USD
- Proceso ZOPCEM -014-2009, publicación de avisos promocionales, El Heraldo (29 y 30 de noviembre) 63.60 USD
- Proceso ZOPCEM -015-2009, mantenimiento fotocopiadora, Sermaco, 169.25 USD
- Proceso ZOPCEM -016-2009, Utilización servicio de restaurante, Quinta Loren, 103,40 USD
- Proceso ZOPCEM -017-2009, Aseguramientos contra incendio, robo y asalto de repuestos, con Aseguradora del Sur, por 274,04 USD
- Proceso ZOPCEM -018-2009, Actualización del estudio actuarial de las obligaciones contingentes de un plan de jubilación Patronal y Desahucio para los trabajadores del ZOPCEM, por 224,00 USD

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-638 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

CAPITAL SOCIAL

Al momento el Capital Social de la Compañía se mantiene en la cantidad de 762.793,00 USD; estando totalmente pagado:

CUADRO DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIA

ACCIONISTAS	No. ACCIONES 1.00 USD C/U	PARTICIPACIÓN ACCIONARIA	%
MINISTERIO DE INDUSTRIAS	297.871	297.871,00	39,05
H. CONSEJO PROV. DE TUNGURAHUA	254.923	254.923,00	33,42
EMPRESA ELÉCTRICA AMBATO S.A	140.579	140.579,00	18,43
I. MUNICIPIO DE AMBATO	63.313	63.313,00	8,30
CÁMARA DE COMERCIO DE AMBATO	1.754	1.754,00	0,23
CÁMARA DE INDUSTRIAS DE TUNGURAHUA	1.755	1.755,00	0,23
CÁMARA DE LA PEQ. INDUST. DE TUNG.	1.755	1.755,00	0,23
CENTRO AGRÍCOLA CANTONAL AMBATO	843	843,00	0,11
SUMAN:	762.793	762.793,00	100,00

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6383 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

En este Capítulo del Informe nos referiremos a los principales aspectos relacionados con la marcha administrativa de la Empresa.

1.- GERENCIA ZOPCEM

Durante el Ejercicio Económico del 2009, la Gerencia continuó a cargo del **ARQ. LUIS TOMASELLI SALINAS.**

2.- PRESIDENCIA ZOPCEM

La Presidencia en el 2009, fue desempeñada por el Sr. Álvaro Muñoz, hasta 31 de julio del 2009, posteriormente, a partir de esta fecha se encargó la Presidencia al Econ. José Zurita Lara, Vicepresidente de la Compañía; y posteriormente la asumió el Sr. Ernesto Albornoz a partir del 10 de noviembre del 2009.

3.- CONFORMACIÓN DEL DIRECTORIO

Durante el año 2009 el **DIRECTORIO** de Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM, estuvo constituido de la siguiente manera:

3.1.- Según Junta General Ordinaria de Accionistas de marzo 20 del 2007, se continuó de la siguiente manera:

SECTOR PUBLICO

	PRINCIPALES	SUPLENTES
MIC	ING. PEDRO SALAS ECON. JAIME CUEVA	ING. EDGAR URRUTIA ING. JORGE CARVAJAL
H.C.P.	SR. ÁLVARO MUÑOZ	DR. WASHINGTON MOSCOSO
I.M.A.	DR. JAVIER ALTAMIRANO	
E.E.A.S.A.	ING. FABIÁN RUBIO	ING. ROBERTO SALAZAR

SECTOR PRIVADO

CAPIT	ING. FERNANDO VALENCIA	
CAM. COMERC.		ING. ENRIQUE HERNÁNDEZ
CAM. INDUST	ECON. JOSÉ ZURITA	
CENTRO AGRIC.		SR. FRANCISCO BARONA

3.2.- Según Junta General Extraordinaria de Accionistas de octubre 27 del 2009, se conformó de la siguiente manera:

SECTOR PUBLICO

	PRINCIPALES	SUPLENTES
MIPRO	ING. PEDRO SALAS ECON. JAIME CUEVA	ING. EDGAR URRUTIA ING. JORGE CARVAJAL
H.C.P.	SR. ERNESTO ALBORNOZ	
I.M.A.	SR. JACOBO SANMIGUEL	ING. GERARDO NICOLA
E.E.A.S.A.	ING. FABIÁN RUBIO	ING. ROBERTO SALAZAR

SECTOR PRIVADO

CAPIT	ING. CARLOS CUADRADO	
CAM. COMERCIO		ING. ENRIQUE HERNÁNDEZ
CAM. INDUSTRIAS	ECON. JOSÉ ZURITA	
CENTRO AGRÍCOLA		SR. FRANCISCO BARONA

4.- JUNTA DE ACCIONISTAS

Se realizaron las siguientes Juntas de Accionistas:

- 26 DE MARZO DEL 2009 (ORDINARIA)
- 27 DE OCTUBRE DEL 2009 (EXTRAORDINARIA)

5.- SESIONES DE DIRECTORIO.

Se realizaron las siguientes Sesiones de Directorio:

- 05 DE MARZO DEL 2009
- 13 DE MAYO DEL 2009
- 3 DE SEPTIEMBRE DEL 2009
- 9 DE DICIEMBRE DEL 2009

6.- PRESUPUESTOS DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y CAJA PARA EL 2009

Durante el mes de noviembre del 2009, Contabilidad y Gerencia, procedieron a elaborar los Presupuestos para el año 2010. Fueron aprobados por el Directorio del 9 de Diciembre del 2009

7.- INFORME ANUAL 2008 DE GERENCIA

Durante Enero se elaboró el mencionado informe que fue conocido por el Directorio y Junta de Accionistas.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

8.- DOCUMENTACIÓN REMITIDA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Mediante Oficio # 058-G-2009- ZOPCEM, de abril 15 del 2009, se remitieron a la Superintendencia de Compañías, los siguientes documentos:

- Nómina de Accionistas en orden alfabético
- Nómina de Administradores o Representantes Legales
- Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2008
- Informe Anual del Gerente General
- Informes de Comisarios Revisores
- Informe de Auditoría Externa
- Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de marzo del 2009
- Formulario único de Actualización

Documentos debidamente conocidos y aprobados por la Junta General Ordinaria de Accionistas en los casos procedentes.

- Mediante Oficio # 086-G-2009-ZOPCEM, de junio 22 del 2009, se remitió el Contrato de Auditoría Externa para el ejercicio 2009, suscrito con la firma Salvador Áurea Cía Ltda.

8.1.- PRESENTACIÓN DE BALANCES.

Una vez que los Balances fueron aprobados por la Junta General Ordinaria del 26 de Marzo del 2009, se realizó la Declaración en la Delegación Provincial de Rentas con fecha 16 de abril del 2009.

9. JUNTAS DE ACCIONISTAS

9.1.- JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con fecha 26 de marzo del 2009, se realizó la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la cual se conocieron los estados financieros del ejercicio económico 2008, el informe anual de Gerencia, informe de Auditoría Externa, Informe de Comisarios Revisores.

9.1.1) RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DEL 26 DE MARZO DEL 2009

Las principales resoluciones fueron las siguientes:

- Fueron aprobados íntegramente los informes de Gerencia y Comisarios Revisores, Econ. Bolívar Arias y Sr. CPA Fausto Galarza.
- Se dio por conocido el Informe de Auditoría Externa presentado por Salvador Áurea Cía. Ltda., sobre los balances de Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM, sobre el ejercicio económico 2008; y se dispuso la remisión a la Superintendencia de Compañías.

- Se aprobaron los Estados Financieros de la Compañía del Ejercicio Económico 2008; considerando que no existen observaciones en los informes de Auditoria Externa, y Comisarios Revisores
- Sobre los resultados obtenidos por la Compañía en el Ejercicio Económico 2008:

  Que la Pérdida Tributaria por el valor de 141.24 USD, correspondiente al Ejercicio Económico 2008 sea absorbida por la Cuenta "Reserva de Capital", conforme lo establece el Art. 7, constante en la Resolución No. 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 483, del 28 de diciembre del 2001.
- Se resolvió contratar a la Firma de Auditoría Externa SALVADOR ÁUREA CÍA. LTDA, para el Ejercicio Económico 2008, por un monto de 2.700,00 USD, más IVA.

9.2. JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con fecha 27 de octubre del 2009, se realizó la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se trató respecto a los nombramientos de los Miembros del Directorio Principales y Suplentes, Presidente, Vicepresidente y Nombramientos de Comisarios Revisores y Fijación de sus retribuciones.

9.2.1) RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE OCTUBRE DEL 2009

Las principales resoluciones fueron las siguientes:

En relación al nombramiento de Directores por el Sector Publico:

- Por el Ministerio de Industrias y Productividad, que los actuales Directores Principales y Suplentes continúen en funciones prorrogadas hasta recibir instrucciones de dicho Accionista para reemplazarlos legalmente.
- Por el H. Consejo Provincial, nombrar al Sr. Ernesto Albornoz Callejas, Viceprefecto Provincial, como Miembro Principal, dejándose pendiente la designación del Director Alterno.
- Por el I. Municipio de Ambato, nombrar al Sr. Jacobo Enrique Sanmiguel Mantilla como Miembro Principal y nombrar al Ing. Gerardo Nicola Garcés, como Miembro Alterno.
- Por la Empresa Eléctrica Ambato S.A., nombrar al Ing. Fabián Rubio como Miembro Principal y al Ing. Roberto Salazar, como Miembro Alterno.

En el Sector Privado:

- Como Miembro Principal nombrar al Ing. Carlos Cuadrado, representante de la Cámara de la Pequeña Industria;
- Nombrar al Econ. José Zurita como Miembro Principal representante de la Cámara de Industrias de Tungurahua; y,

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6363 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- Como Miembros Alternos mantener a los actuales Directores Suplentes quienes continuarán en funciones prorrogadas hasta recibir instrucciones de dichos Accionistas para reemplazarlos legalmente.

- Los Directores designados durarán dos años en sus funciones o hasta ser Legalmente reemplazados.

- En lo referente a nuevos nombramientos: de Presidente y Vicepresidente, fueron designados el Sr. Ernesto Albornoz Callejas, y el Econ. José Zurita, respectivamente; los nombramientos fueron inscritos en el Registro Mercantil, con fechas 9 y 16 de noviembre del 2009 respectivamente.

- Se nombró como Comisarios Revisores al Econ. Bolívar Arias y Sr. CPA. Fausto Galarza, por el periodo de dos años y se fijaron sus retribuciones en Quinientos Dólares (500,00 USD) anuales, por la elaboración de los informes correspondientes

- En virtud de la ausencia a la Junta General Extraordinaria de Accionistas de los Delegados por parte del Ministerio de Industrias y Productividad, de la Cámara de Comercio de Ambato y del Centro Agrícola Cantonal, y ante el desconocimiento de los nombres de las personas que serían propuestas para integrar el Directorio del ZOPCEM para un nuevo período, mediante Oficios # 158, 162 y 163-2009-G-ZOPCEM, de Octubre 28 del 2009, y noviembre 5 respectivamente se notificó al Sr. Dr. Javier Abad Vicuña, Ministro de Industrias, Ing. Carlos Mayorga y Sr. Francisco Barona, lo resuelto por la Junta en la parte pertinente

10.- PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

Luego de los trámites realizados en el I. Municipio de Ambato, con relación al pago de las cartas prediales para la Compañía ZOPCEM emitidas por el año 2009, el 26 de enero del 2009, se canceló la cantidad de SEIS CIENTOS NOVENTA Y DOS, 93/100 DÓLARES AMERICANOS (692.93 USD), por concepto de bodegas y locales no vendidos en Bodesur.

11.- PAGO DE PATENTE MUNICIPAL E IMPUESTO AL 1.5 POR MIL A LOS ACTIVOS TOTALES

Con fecha 29 de abril del 2009, se realizó la cancelación al I. Municipio de Ambato por la cantidad de UN MIL CUATROCIENTOS CATORCE, 62/100 DÓLARES AMERICANOS (1.414.62 USD), por concepto de Patente Municipal e Impuesto al 1.5 por mil a los Activos Totales de la Empresa.

12.- PAGO DE APORTE A LA CONTRALORÍA

Mediante OFICIO # 053-2009-G-ZOPCEM, de Marzo 30 del 2009, se solicitó a

la Contraloría General del Estado que para el pago del anticipo del aporte del cinco por mil a la Contraloría, correspondiente al año 2009, por parte de la Empresa Zonas y Servicios Productivos Compañía de Economía Mixta - ZOPCEM, se autorice la *"compensación de valores"* con la diferencia neta del cinco por mil que la Compañía tiene a favor por la cantidad de 1.649,14 USD, que se origina en la liquidación del 5 por mil del año 2008 y que cubrirían aproximadamente los pagos de siete mensualidades, para que la cancelación del anticipo del año 2009, únicamente se realice por la diferencia correspondiente, esta petición fue aceptada mediante oficio No. 06879 DF de la Dirección Financiera de la Contraloría General del Estado de fecha 15 de abril del 2009.

13.- PAGO DE APORTE A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

Con fecha 19 de agosto del 2009, se canceló la tasa de Contribución a la Superintendencia de Compañías por la cantidad de 478.57 USD, correspondiente al año 2009; se remitió copia del pago mediante Oficio # 113-2009-G, de agosto 20 del 2009.

14.- EXENCIÓN DEL PAGO DEL ANTICIPO DEL IMPUESTO A LA RENTA.

Con fecha jueves 20 de agosto del 2009, se recibió la resolución No. 118012009RREC003577 emitida el 19 de agosto del 2009, por el Servicio de Rentas Internas, que resuelve favorablemente la solicitud de exoneración del pago de las dos cuotas de anticipos del impuesto a la renta, por el ejercicio económico 2009, tramitado por Zonas y Servicios Productivos C.E.M. desde el 26 de mayo del 2009, conforme proceso No. 118012009007389.

En tal virtud no existe a la fecha pendiente de pago ningún valor con cargo a anticipos de impuesto a la renta; que son exigencias a ser cubiertas al Servicio de Rentas Internas anualmente en dos cuotas durante los meses de julio y septiembre.

15.- DEVOLUCIÓN DE PAGO EN EXCESO DEL IMPUESTO A LA RENTA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007.

Mediante OFICIO # 135 -2009-G- ZOPCEM, de octubre 14 del 2009, se solicitó al SERVICIO DE RENTAS INTERNAS de conformidad con lo dispuesto en el Art. 123 de la codificación del Código Tributario, la Devolución de Pago en Exceso, generada de la declaración del Impuesto a la Renta del ejercicio 2008.

16.- SOLICITUD AL IMA CERTIFICACIÓN DE CAMBIO DE NOMBRES DE CALLES DEL COMPLEJO

Con fecha 3 de marzo y mediante oficio # 030-2009-G- ZOPCEM, dirigido al Sr. Alcalde, Arq. Fernando Callejas, se solicitó una **Certificación** del cambio

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6369 mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

de nomenclatura efectuado en las calles en donde se encuentra ubicada la Empresa "Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM", que anteriormente se denominaban Calle Roberto Andrade (hoy calle Aguilera Malta); y, Calle El Espectador (hoy calle Noboa y Caamaño).

Particular que fue respondido mediante Oficio DP-SPD-09-68, de marzo 4 del 2009, de la Sección Plan de Desarrollo, certificando el particular.

Copia del mencionado certificado se remitió a todos los Condóminos durante la cuarta semana del mes de abril.

17. CAMBIO DE DIRECCIÓN EN EL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES (RUC) DE ZOPCEM.

Con fecha 2 de octubre del 2009 se realizó en el Servicio de Rentas Internas SRI, el cambio de Dirección por la variación en la nomenclatura realizado por la I. Municipalidad del cantón Ambato de las calles en donde se encuentran ubicadas las Oficinas administrativas de la Empresa, efectuándose el cambio respectivo en el Registro Único de Contribuyentes RUC.
Este particular fue notificado a las dependencias que tienen relación con la Empresa mediante OFICIOS # 136, 137 y 176-G-2009-ZOPCEM, fechas 14 y 15 de octubre y 13 de noviembre al Banco del Pichincha, a la Intendencia de Compañías de Ambato, a Morejón Seguros Intermediaria de Seguros respectivamente.

18. FINALIZACIÓN DE SUBROGACIÓN DEL CARGO DE PRESIDENTE

Mediante OFICIO # 167-G-2009-ZOPCEM, de noviembre 10 del 2009, dirigido al Econ. José Zurita, Presidente (Subrogante), se notificó que a partir del 10 de noviembre del 2009, se ha inscrito en el Registro Mercantil el nombramiento del nuevo Presidente de la Compañía Zonas y Servicios Productivos CEM, Sr. Ernesto Albornoz Callejas, fecha en la que inició formalmente el período de su gestión y se agradeció por el valioso aporte prestado a la Empresa en calidad de Presidente Subrogante.

19. REGISTRO DE FIRMAS EN BANCO DEL PICHINCHA

Mediante Oficio # 172-G-2009-ZOPCEM, de noviembre 11 del 2009, se realizó la actualización del registro de firmas para el manejo conjunto e individual por parte del nuevo Presidente SR. ERNESTO ALBORNOZ CALLEJAS y/o Gerente General ARQ. LUIS TOMASELLI, de la Libreta de Ahorros # 3734174100 y Cta. Cte. # 3145998004 que se mantiene en el Banco de Pichincha.

20.- LEY DE CONTRATACIÓN PÚBLICA

- Mediante Oficio # 03-2009-G-ZOPCEM, de enero 5 del 2009, se solicitó

al Notario Público Dr. Alfonso Álvarez de la Notaría Cuarta, realice su inscripción en el Registro Único de Proveedores (RUP)

- Mediante Oficio # 015-2009-G-ZOPCEM, de abril 20 del 2009, se solicitó a la firma de Auditoría Externa Salvador Áurea Cía. Ltda., seleccionada por la Junta General Ordinaria de Accionistas, como Auditores para el ejercicio 2009, realice su inscripción en el Registro Único de Proveedores (RUP).

- Mediante e-mail de 29 de junio del 2009, se remitió al Asesor Jurídico, el Proyecto de Ley; una vez analizado se estableció que ésta Ley, según el Proyecto será de aplicación obligatoria e inmediata en el ZOPCEM

21.- LEY DE EMPRESAS PÚBLICAS

- Mediante OFICIO # 171-2009-G-ZOPCEM, de noviembre 11 del 2009 se comunicó al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico de la Compañía sobre diversas inquietudes generadas por la promulgación de la Ley de Empresas Públicas del 16 Octubre del 2009 y se solicitó se planifique un taller interno con el staff profesional de ZOPCEM, en el que se puedan solventar múltiples inquietudes; además, se solicitó una formulación de conclusiones y recomendaciones que en ésta etapa de aplicación de la Ley, las circunstancias lo permitan.

- Mediante OFICIO # 178-2009-G-ZOPCEM, de noviembre 18 del 2009 se insistió al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico, para fijar una nueva fecha a realizarse el taller interno, en virtud de la extrema importancia que la Ley tiene para la vida de la Empresa y los efectos que ésta generará sobre todos los aspectos de la misma; incluido el recurso humano.

- Mediante OFICIO # 177-G-2009-ZOPCEM, de noviembre 18 del 2009, se solicitó al Sr. Ing. Eléct. Jaime Astudillo, Presidente Ejecutivo de la Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S.A, autorice a que el Dr. Marlon Torres, Asesor Jurídico de esta Entidad, absuelva ciertas consultas jurídicas relativas a la Ley de Empresas Publicas que fue promulgada el 16 de Octubre del presente año, pedido que se realizó considerando que la EEASA es Accionista, de una potencial variación sobre la estructura societaria de la Compañía y además de que el citado jurisconsulto es un especialista en Derecho Público.

- Con fecha 25 de noviembre en las instalaciones de ZOPCEM, se realizó un taller interno sobre la Ley de Empresas Públicas, conducido por el Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico del ZOPCEM y con la asistencia de todo el staff profesional de la Empresa, en el cual se establecieron las trascendentales implicaciones que ésta Ley tiene sobre el futuro de ZOPCEM. Diversas implicaciones y recomendaciones emitió la Gerencia de ZOPCEM en informe especial que se conoció por separado en Sesión de Directorio del mes de diciembre del 2009.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-634 • E mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

- Mediante OFICIO # 191-2009-G.-ZOPCEM, de siembre 7 del 2009, dirigido al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico se le participó sobre ciertas inquietudes que podrían constituirse en potenciales alternativas para el ZOPCEM, y se solicitó su valioso criterio jurídico que en estos casos es fundamental e imprescindible para la aplicación de la Escisión, o, la Compra de Acciones al MIPRO; estos planteamientos se realizaron en la sesión de Directorio del 9 de diciembre del 2009.

22.- CONTRATOS

22.1.- ACTA DE FINIQUITO CON DIGITADOR INFORMÁTICO

Con fecha 16 de enero del 2009, se procedió a finiquitar la relación contractual con el digitador informático Sr. David Parra, a través de una diligencia en la Inspectoría del Trabajo.

22.2.- RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES ASESOR JURÍDICO

Debido a la eficiencia y prestancia del profesional en Derecho Dr. Freddy Rodríguez, se ha renovado por el período de un año, el Contrato de Servicios

Profesionales en similares términos al contrato precedente, con fecha 15 de febrero del 2009.

22.3.- RENUNCIA PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA.

Mediante OFICIO # 001-P-2009-ZOPCEM, de julio 31 del 2009, el Sr. Álvaro Muñoz, presentó la renuncia de Presidente de la Compañía; mediante OFICIO # 109-2009-G-ZOPCEM, de agosto 5 se le presentó los respectivos agradecimientos.

22.4. PRESIDENTE ENCARGADO

Debido a la renuncia del Presidente de la Compañía, mediante OFICIO # 108-2009-G-ZOPCEM, se notificó al Sr. Econ. José Zurita, Vicepresidente de la Compañía, que debía asumir tales funciones a partir de ese día.

22.5. NOMBRAMIENTO DE NUEVO DIRECTORIO

Mediante OFICIO CIRCULAR # 010-G-2009-ZOPCEM, del 19 de agosto del 2009, se comunicó a todos los señores accionistas de la Empresa que el nombramiento del nuevo Directorio, Presidente y Vicepresidente, está postergado hasta que el H. Consejo Provincial de Tungurahua, cuente con el nuevo marco legal que regulará su operación y funcionamiento.

22.6. RENUNCIA ASISTENTE INFORMÁTICO

Mediante MEMORANDUM # 03-AI-2009-ZOPCEM, de mayo 5 el 2009, el Sr. David Marañón, presentó su renuncia; la misma que fue aceptada mediante OFICIO # 079-G-2009-ZOPCEM de junio 2 del 2009, en su lugar se contrató al Sr. Edgar Bravo, con fecha 16 de junio del 2009.

22.7. RENUNCIA ASISTENTE INFORMÁTICO; CONTRATACIÓN DE ASISTENTE – PROGRAMADOR INFORMÁTICO

Mediante comunicación de octubre 12 el 2009, el Sr. Edgar Bravo, presentó su renuncia; la misma que fue aceptada mediante OFICIO # 138-G-2009-ZOPCEM de octubre 16 del 2009, en su lugar se contrató en calidad de Asistente Informático – Programador al Sr. David Guevara, con fecha 16 de octubre del 2009.

22.8. CONTRATO DE AUDITORÍA EXTERNA. PARA EL AÑO 2009

Una vez que la firma de Auditoría Externa, Salvador Áurea Cía. Ltda. obtuvo el registro de proveedor en el INCOP, se procedió a suscribir el contrato de Auditoría para el ejercicio económico 2009, el 15 de junio del 2009, según lo resuelto por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de marzo del 2009. Este contrato fue remitido a la Superintendencia de Compañías mediante OFICIO # 086-G-2009-ZOPCEM, de junio 22 del 2009.

23.- EVENTOS DE CAPACITACIÓN.

23.1.- CURSOS Y SEMINARIOS

- **SEMINARIO: "VIENE CARREFOUR ..."**
  En este Seminario se analizaron temas relacionados a centros comerciales:

  El Seminario fue dictado por el Consultor europeo Henrik Salen, tuvo una duración de 10 horas desde las 08H00 a las 18H00. Los conocimientos y la tecnología transferida fueron de valía para el Proyecto I "Mall Central".

  Los dos primeros módulos son los que contienen información de mayor importancia, relacionados a los intereses de la Empresa; se establecen estándares mundiales y regionales utilizados para estudios de mercado de proyectos de supermercados e hipermercados; entre ellos se estableció los siguientes:
  - Factor de penetración según capacidad de consumo
  - Consumos promedios de dos segmentos poblacionales
  - Volumen de compras estimadas
  - Número de habitantes requeridos para desarrollar un proyecto de hipermercado.
  - Superficies requeridas a construirse y áreas de terreno requeridas y su localización.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6363 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

Estos indicadores genéricos, considerando el nivel de desarrollo del proyecto, son valiosos, ya que temporalmente ahorran la inversión en estudios relacionados.

De la información recibida se pudo establecer lo siguiente:

- En la ciudad de Ambato existe una demanda insatisfecha para supermercados e hipermercados
- El volumen de demanda justificaría la utilización plena del proyecto en la modalidad de un hipermercado.
- Los segmentos target si tienen capacidad de compra requerida.
- El área y la localización del terreno es extraordinaria y su localización en el centro urbano, por los estratos socio-económicos existentes en la vecindad, por sus servicios y accesibilidad.

Al seminario asistieron 70 personas, perteneciendo la gran mayoría a grandes empresas proveedoras de bienes, únicamente estuvieron presentes representantes de "Supermercado Magda" y de "Santa María", con quienes se estableció relaciones preliminares que ha futuro deberán profundizarse para generar interés hacia el proyecto.

24.- VACACIONES PERSONAL

Durante el 2.009, los funcionarios han gozado de los siguientes períodos de vacaciones:

FUNCIONARIO	# DÍAS DE VACACIONES
Lcda. Edith Armas, Contadora.	18
Sra. Maibel Guerrero, Asistente de Gerencia	18
Ing. Víctor Hugo Sánchez, Director Técnico	17
Dra. Patricia Carrera, Auxiliar de Contabilidad	10
Sr. Mario Lapo, Mensajero – Chofer	2

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6364 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

En este Capítulo del presente informe nos referiremos a varios de los principales aspectos financieros, que en términos cualitativos nos permitan conocer la gestión en el campo Económico-Financiero.

Este conjunto de actividades estuvo condicionado fuertemente por:

- Un entorno nacional inestable y un entorno sectorial deprimido; especialmente en la variable demográfica de uso, ocupación y costo del suelo, que tiene características de no disponibilidad de infraestructura básica completa para zonas industriales y/o comerciales, lo que le confiere a este recurso el carácter de escaso y especulativo.

- En el 2.009 se comercializaron 2 bodegas y se realizaron estudios preliminares para los futuros proyectos de la empresa

Las cifras y los detalles del movimiento económico anual, se los conocerá en el siguiente Capítulo, a través de los Estados Financieros.

1.- CUMPLIMIENTO DE PLANES Y PROGRAMAS.

Cabe señalar que en términos cualitativos globales, las actividades, metas y objetivos, con recursos propios de Zonas y Servicios Productivos CEM - ZOPCEM, en lo referente al nuevo proyecto:"Mall" no se han cumplido, mas en todos los objetivos y acciones restantes se han cumplido en 100% de lo programado. La evaluación se la realiza a través del cumplimiento de acciones, planes y programas, señalados en el Plan Estratégico y desglosados en el numeral 11 de este Capítulo.

2.- ASPECTOS CONTABLES Y PRESUPUESTARIOS

2.1.- ASPECTOS CONTABLES.

La Junta General Ordinaria de Accionistas, reunida el 26 de Marzo del 2009, conoció y aprobó los Informes Anuales de Gerencia General; Comisarios Revisores; Auditores Externos, Balances y Estados Financieros, aprobándolos de la siguiente manera:

- En relación al Informe Anual
  Aprobar el informe anual del Gerente General correspondiente al ejercicio económico 2008.

- En relación al Informe de Auditoría Externa
  Acoger la recomendación del Directorio del 05 de marzo del 2009, constante en Oficio Circular # 02-2009-P-ZOPCEM, de marzo 5 del 2009 y dar por conocido el informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros y la gestión del ejercicio 2008, presentado por la firma auditora externa Salvador Áurea Cía. Ltda.; debiendo este documento ser remitido a la Superintendencia de Compañías.

- En relación a los Informes de Comisarios Revisores:
  1. Acoger la recomendación del Directorio del 5 de marzo del 2009, constante en Oficio Circular # 003-2009-P-ZOPCEM.- 2. Dar por conocido y aprobado integralmente los informes presentados por los Comisarios Revisores Sr. CPA Fausto Galarza y Sr. Econ. Bolívar Arias estos documentos deberán ser remitidos a la Superintendencia de Compañías.

- Con relación a los Estados Financieros:
  1. Acoger la recomendación del Directorio del 05 de marzo del 2009, constante en oficio circular # 04-2009-P-ZOPCEM, de marzo 6 del 2009.- 2. Aprobar íntegramente los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2008. Estos documentos deberán ser remitidos a la Superintendencia de Compañías y al SRI

- Con relación a los Resultados:
  1. Acoger la recomendación del Directorio del 05 de marzo del 2009, constante en Oficio Circular # 04-2008-P-ZOPCEM, de marzo 06 del 2009.- 2. Que la Pérdida Tributaria por el valor de 141.24 USD, correspondiente al ejercicio económico 2008 sea absorbida por la cuenta "Reserva de Capital", conforme lo establece el Art. 7, constante en la resolución no. 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 483, del 28 de diciembre del 2001.

2.2.- PRESENTACIÓN DE BALANCES.

Una vez que los Balances fueron aprobados por la Junta General Ordinaria del 26 de Marzo del 2009, se remitió mediante OFICIO # 058-2009-G-ZOPCEM, del 15 de Abril del 2009, los documentos exigidos por la Superintendencia de Compañías; igualmente se realizó la Declaración en la Delegación Provincial de Rentas con fecha 8 de abril del 2009.

2.3.- REAJUSTES PRESUPUESTARIOS

Los Presupuestos iniciales para el 2009 fueron aprobados en Sesión de Directorio del de Diciembre 17 del 2008, por un monto de 71.890,00 USD el presupuesto de operación (ingresos) y 507.763 USD el presupuesto de inversión.

El Reajuste Presupuestario Final fue analizado y aprobado en Sesión de Directorio de Diciembre 9 del 2.009, por los montos 65.375,00 USD para el presupuesto de operación (ingresos) y de 134.965,00 USD para el presupuesto de inversión.

3.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS (ANÁLISIS VÍA PRESUPUESTO)

Se realizó la respectiva planificación y programación financiera para el 2.009, documento éste que fue aprobado por el Directorio del 17 de

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6384 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

Diciembre del 2008 y la Reforma Presupuestaria Final el 9 de Diciembre del 2009; y, conocido (el presupuesto original) por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de Marzo del 2009. Estos documentos fueron realizados con el objeto de racionalizar y optimizar el manejo financiero de la Compañía.

A continuación de este informe, Ejercicio Económico 2009 y en el documento de Liquidación Presupuestaria 2.009, se podrá determinar detalladamente a través de cifras y cuadros comparativos lo presupuestado frente a lo realizado; a continuación procederemos a señalar ciertos análisis comparativos que nos permitirán cuantificar metas alcanzadas.

3.1.- PRESUPUESTO DE OPERACIÓN

El valor presupuestado por Ingresos Operativos para el 2009 fue de 65.375 USD; habiéndose ejecutado la suma de 65.213,02 USD, con una variación del 0.25%, esto se debe a que se compensaron las diferencias positivas y negativas, es decir los valores que vencieron durante el mes de diciembre del 2009 y no fueron cancelados a tiempo por los siguientes clientes:

- Sr. Fernando Frutos, dividendo 43/72 propietario de la Bodega B-2
- Sr. Jesús Campoverde, cuota 24/24 propietario de la Bodega B-10
- Sr. José Guerrero, cuota 21/23, propietario de la Bodega B-18

Se equipararon a los valores receptados por intereses ganados en la libreta de ahorros, ingresos operativos en ventas efectuadas en el año 2009 y otros ingresos.

El total de Egresos Operacionales presupuestado para el 2009 ascendió a la cantidad de 134.965,00 USD, se ejecutó el valor de 128.137,59 USD; un 5.06% menos; por un constante control de gastos, en beneficio de los intereses de la Compañía.

En gastos de personal se presupuestó 86.559.00 USD y se ejecutó 86.125,77 USD, un 0.50% menos.

Los costos y gastos fueron distribuidos en el 2009 de la siguiente manera: de enero a noviembre el 70% fue asignado al anteproyecto "Mall", el 20% a gastos administrativos y el 10% a gastos de mercadeo, durante el mes de diciembre se direccionó el 80%, a gastos administrativos y el 20% a gastos de mercadeo; los costos del Mall efectuados hasta noviembre del 2009, se transfirieron al Estado de Resultados, por lo que presupuestariamente están considerados conjuntamente con los gastos administrativos.

La diferencia entre ingresos y egresos presupuestados fue de 69.590,00 USD ejecutándose 62.924,57 USD con una variación del 9.58%, la depreciación estimada en 5.560,00 USD una vez realizados los registros por la suma de 5.535,99 USD con un decremento del 0.43%.

El déficit en operación proyectado de 75.150,00, llegó a 68.460,56 USD un 8.90% inferior.

3.2. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Si se comparan los valores presupuestados como fuentes para la inversión de 455.742.00 USD, con lo ejecutado por 461.675,12 USD, se deduce un incremento del 1.30%, más la contribución a la inversión que varió en un 9.58% como se explicó anteriormente; se llega a un total de Fuentes para la Inversión de 398.750,55 USD, frente a los 386.152,00 USD, previstos en presupuestos, existe un incremento del 3.26%.

Los usos presupuestados para la inversión ascendieron a la suma de 386.152,00 USD habiéndose ejecutado 414.958,79 USD, un 7,46% superior a lo proyectado; esto se debe fundamentalmente por la variación del 7.50% superior a lo programado, que se constituyen los recursos no utilizados que se tienen en Bancos como inversiones fondos no aplicados y que asciende a la suma de 414.179,00 USD.

Lo ejecutado en obras, se refiere básicamente a la dotación de medidores para agua y luz instalados en las bodegas disponibles para la venta ubicadas en el complejo Bodesur.

4.- VENTA DE BODEGAS

En el 2009 se realizo la venta de dos bodegas con sus respectivos estacionamientos según el siguiente detalle:

PROPIETARIOS	BODEGAS		ESTACIONAMIENTOS		TOTAL DE LA VENTA
	No. asignado	Suman precio de bodega	No. asignado	Precio por estaciona-miento	
Sr. Tomás Lescano	B-11	55.770,42	E-21-22	5.812,17	61.582,59
Sr. Edmundo Garcés	B-8	55.077,59	E-15-16	8.588,73	63.666,32

5.- COMPARACIÓN ECONÓMICA DE LOS ESTADOS DE SITUACIÓN DEL 2008 Y 2009.

El total de activos en el 2008 fueron de 1.167.228,32 USD que constituye el 100%; dentro del cual tenemos:

Activo Corriente:	82,43%
Activo Fijo:	1,48%
Activo No Corriente	9,18%
Otros Activos:	6,91%

El valor de Pasivos en el 2008 fue de 41.535,40 que lo conforman:

Pasivo Corriente:	26.90%
Pasivo no Corriente:	54.56%
Pasivo Diferido:	18.54%

El Patrimonio en el 2008 fue de 1.125.692,92 USD que incluye los valores de:

Capital Accionario:	67.76%
Aporte Fut. Capitalizaciones	0.36%
Reserva Legal	15,39%
Reserva Facultativa	5,10%
Reserva Capital	11,40%
Utilidad del ejercicio:	-0,01%

El pasivo representa el 3.56% en tanto que el Patrimonio el 96,44%

El total de Activos en el 2.009 fueron 1'007.536,05 USD que constituye el 100%; dentro del cual tenemos:

Activo Corriente:	87.48%
Activo Fijo:	1.21%
Activo No Corriente	11.31%
Otros Activos:	0%

El valor de Pasivos en el 2009 fue 38.641,89 USD que lo conforman:

Pasivo Corriente:	18.83%
Pasivo no Corriente:	73.56%
Pasivo Diferido:	7.62%

El Patrimonio en el 2.009 fue 968.894,16USD (100%) que incluye los valores de:

Capital Accionario	78.73%
Aporte Fut. Capital	0.90%
Reserva Legal	17.88%
Reserva Facultativa	5.92%
Reserva CAPITAL	13.24%
Utilidad (Pérdida) Ejercicio	-16.67%

El Pasivo representó el 3.84% en tanto que el Patrimonio el 96.16%.

ACTIVOS

	2008	2009
Activo Corriente	82.43%	87.48%
Activo Fijo	1.48%	1,21%
Activo No Corriente	9,18%	11.31%
Otros Activos	6,91%	0%

Comparando porcentajes en relación a los activos, se nota que el Activo Corriente ha sufrido un incremento porcentual, mas en valores absolutos un decremento de 8.40% que en valores absolutos representa -80.825.40 USD debido a la venta los inventarios han disminuido, se han recaudado las cuentas por cobrar de las ventas

efectuadas en el presente y anteriores ejercicios, por lo tanto también ha disminuido, por lo que no compensa el crecimiento existente del efectivo.

Los activos no corrientes se incrementaron en un 6.37% equivalente a 6.828,12 USD debido a que las ventas realizadas en el 2009, fueron a más de un año plazo.

Los activos fijos presentaron un decremento en el 29.63%, que equivale a 5.135.99 USD, por efectos normales de la depreciación, y las adquisiciones del año se redujeron a un escáner requerido para cubrir exigencias del Portal de Compras Públicas.

No se registra otros activos en el 2009, porque se transfirió a resultados los costos del anteproyecto "Mall", conforme resolución de Directorio del 9 de Diciembre del 2009.

En total los activos han disminuido en 13.68%, en una cifra de 159.692,27 USD, debido a la eliminación del activo diferido que registraba costos del "Mall", disminución de cuentas por cobrar en un año y stock de locales para la venta.

PASIVOS:

2008	2009
$41.535,40	$38.641,89

	2008	2009
Pasivo Corriente	26.90%	18.83%
Pasivo No Corriente	54.56%	73.56%
Pasivo Diferido	18.54%	7.62%

Ha existido un decremento en valores absolutos del 34.89 %, equivalente a 3.898,14 USD menos de obligaciones que el año precedente, debido a que los fondos de reserva actualmente son pagados mensualmente, la transferencia a ingresos de los intereses recaudados en el 2009 y a la disminución de impuestos a pagar.

El no corriente se refiere a las provisiones para jubilación patronal y desahucio que se han incrementado debido al crecimiento de provisiones que normalmente se dan al pasar el tiempo, actualización actuarial.

El pasivo diferido se refiere a los intereses por cobrar a largo plazo, ha disminuido en 61.77% , equivalentes a 4.756,15 USD menos, debido a que un tramo de ellos ha pasado a ser corriente y debido a que en este ejercicio no se incremento esta cuenta por el volumen de ventas realizadas.

PATRIMONIO

En relación a las cuentas patrimoniales:

- El capital se mantiene en 762.793,00 USD,
- La reserva legal se mantiene en 173.240,14 USD.
- La reserva facultativa se mantiene en 57.388,32 USD
- La reserva de capital se disminuye de 128.353,95 USD. A 128.212,71 USD
- En el presente ejercicio existió una ***perdida de 161.480,26 USD***
- Se incrementaron 4.681,50 USD por concepto de aportes para futuras capitalizaciones

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6365 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

6.-COMPARACIÓN ECONÓMICA DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS DEL 2008 Y 2009

Cuentas	2008	2009
Ventas	194.238,90	140.590,14
Costo de Ventas	145.536,04	92.840,04
Utilidad Bruta en Ventas	48.702,86	47.750,10
Utilidad neta en Ventas	48.702,86	47.750,10
Ingresos financieros	3.036,91	10.302,35
Ingresos No operac.	1.508,05	7.95
Total de Gastos	52.508,24	219.540,66
Utilidad (Perd) ejercicio	739,58	-161.480,26

En el ejercicio 2008 el valor de las ventas alcanzó la suma de 194.238,90 USD, mientras que en el ejercicio 2009, el valor de las ventas decreció y alcanzó a la cantidad de 140.590,14 USD, cifra que se la considerará como el 100% para el siguiente análisis:

2.008

Costo de Ventas	66.04%
Utilidad Bruta en ventas	33.96%
Utilidad Neta en Ventas	33.96%
Ingresos Financieros:	7.33%
Ingresos No Operacionales:	0.01%
Total de Gastos:	156.16%

Podemos concluir que el valor de las ventas ha decrecido en 53.648,76USD, al igual que la utilidad bruta que ha decrecido en 952,76 USD; estos decrecimientos se dan, debido a que en el 2.008 se vendieron diez bodegas frente a las dos bodegas vendidas en el 2.009. Esta contracción se debió a la incertidumbre que existía en el sector empresarial, que es nuestro target, debido al profundo cambio del marco legal que se dio en el país y por ser un año marcado por importantes eventos políticos, incluida la elección presidencial, que marcaron un nuevo rumbo de la república.

El rubro "Ingresos financieros" crece en 7.265,44 USD debido a que en el presente ejercicio crecieron los ingresos por intereses en ahorros, en virtud del rendimiento de los recursos destinados a inversiones en bancos, se dispuso de mayor liquidez porque no se construyo el nuevo proyecto por los motivos antes anotados.

Los ingresos no operacionales decrecieron en 1.500,10USD debido a que en el ejercicio económico 2009, no hubo venta de activos fijos, ni reposición de aseguradora por siniestros.

La cuenta "Total de Gastos" se incrementó en 167.032,42 USD, **debido básicamente por la transferencia de los costos del Mall por 159.970,20 USD, que constituye el 95,77% de los gastos.**

Los Egresos Operacionales subieron a más de la transferencia explicada anteriormente, por el esquema de asignación de costos, en el 2009 los gastos se direccionaron de acuerdo a l siguientes cuadros:

PERIODO BOLSÓN	Enero a Septiembre/2008	Octubre a Diciembre/2008
MALL	47%	77%
INVERSIÓN	30%	0%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	11.50%	11.50%
GASTOS MERCADEO	11.50%	11.50%

Mientras que en el 2009 de acuerdo al siguiente cuadro:

PERIODO BOLSÓN	Enero a Noviembre/2009	Diciembre/2009
MALL	70%	0%
INVERSIÓN		0%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	20%	80%
GASTOS MERCADEO	10%	20%

La pérdida del ejercicio económico en análisis se generó básicamente en la transferencia de costos inicialmente direccionados como costos preoperacionales del proyecto "Mall" , que posteriormente el Directorio de la empresa los transfirió a resultados, debido a la imposibilidad de ejecutar el proyecto por las implicaciones generadas por la Ley de Empresas Públicas que motivaron que el aportante del terreno para la construcción del "Mall" revea su posición inicial.

7.- RAZONES FINANCIERAS

LIQUIDEZ	RAZONES 2008	2008\2009	RAZONES 2009
razón corriente ac/pc	86,115	40,68	121,146
p. ácido ac-inv/pc	48,545	56,70	76,069
RENTABILIDAD			
margen neto un/vent			
retor. s act. UN/A	0,000634	(25.394,70)	-0,160272
retor. s inv. UN/C	0,000657	(25.467,51)	-0,166664
APALANCAMIENTO			
deuda/activo	0,036	7,78	0,038
deuda/capital	0,037	8,09	0,040
capital/activo	0,964	(0,29)	0,962
activo/capital	1,037	0,29	1,040
EFICIENCIA			
periodo cobro:	223,825	165,70	594,695
cc/ventas dia			
INVENT. ROTACIÓN			
costo ventas/inv. final	0,477	(51,04)	0,233
inv final/ventas	1,572	80,00	2,829
ROTACIÓN DE ACTIVOS:			
V/A	0,166	(16,15)	0,140

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6365 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

8.- ANÁLISIS DE RAZONES Y OTROS INDICADORES FINANCIEROS

8.1.- LIQUIDEZ.- Se observa que en el 2.009, la Compañía tiene una excelente liquidez, con un índice de liquidez corriente 121.14, con un incremento porcentual 40,68% frente al 2008, debido al decremento del pasivo corriente; el índice de la prueba ácida: 76,06 con una mejoría de 56,70%, dándonos solvencia y solidez, para responder a compromisos adquiridos anteriormente y a solventar eventualidades que se podrán presentar en 2.010.

8.2.- APALANCAMIENTO.- Podemos analizar que apenas el 3.8% de los activos están financiados con "obligaciones".

El porcentaje de las obligaciones sobre el Capital de la Compañía es apenas el 4.0%. El 96.2% de los activos están financiados con capital propio. Esto nos da la pauta de que la Empresa tiene una gran capacidad de endeudamiento y goza de una buena posición (salud) financiera; la situación frente al año anterior ha variado levemente en base a estos indicadores, aumentando el apalancamiento en un 7.78% frente a los pasivos del ejercicio anterior.

8.3.- RENTABILIDAD.- El RSI en el presente ejercicio es negativo:16,66% equivalente a $161.480,26; indicador negativo para las finanzas de la empresa en el 2.009, que se genero por las razones antes señaladas.

8.4.- EFICIENCIA.- El periodo de cobro en el 2.008, fue de 430 días, en el 2.009 disminuyo a 309 debido al incremento de las cuentas por cobrar por las ventas efectuadas a 2 años, sumado a que en el 2.009 se finalizo el cobro de 8 bodegas; y por el acercamiento al plazo final de las ventas a 7 años.

En síntesis se puede señalar que la situación financiera ,a fines del 2.009, de la empresa a pesar del resultado , es solvente y libre de endeudamiento comprometedor.

9.- EVOLUCIÓN FINANCIERA DEL 2.004 AL 2.009

Se toma éste período en virtud de que desde el año 2004 se iniciaron los estudios para el desarrollo del nuevo proyecto **Bodesur** que se ha constituido en el eje temporal del desarrollo de la organización.

Con el objeto de obtener una visión retrospectiva de la evolución de la Empresa se realizará un breve análisis financiero reflejado en un cuadro comparativo de Balances de Situación y de Resultados. En los últimos seis años la tendencia de ***los activos*** ha sido constante, manteniéndose en niveles similares con ligeras variaciones iniciando el período 1'162.955,52 USD , en el 2.008 llegaron a 1'167.228.32 USD, finalizando con un desenso a 1'007,536.05USD; el ***activo corriente*** inicia el período con 1'129.950,40 USD ; en el 2.008 llega a 962.193.80 USD finalizando al 2.009 en 881,368,40 USD con una tendencia ascendente hasta el 2.005 ,decrece en el 2.006 y 2.007 , vuelve a ascender

en el 2.008 y decrece en el 2.009; el ***activo no corriente*** aparece en el ejercicio 2.006 con 226.765.69 USD, al 2.008 alcanza 107.144,08USD y termina al final del periodo en 113,972,20 USD; en cuanto *al* ***pasivo*** la tendencia ha sido incremental del 2.004 al 2.006 con un decremento de la tendencia en el 2.007 y en el 2.009, inicio con 17.098.31 USD y termino con 38,641,89USD con una nueva tendencia decremental relativa a los últimos tres ejercicios; en cuanto *al* ***Patrimonio*** la tendencia se estabilizo del 2.005 al 2.008 , decreciendo en el 2.009, iniciándose el período con 1'145.857,21 USD y finalizando en 1'007,536,05.

En cuanto a los resultados, vemos que tanto las ventas, cuanto la utilidad bruta y la utilidad neta han mantenido una tendencia incremental al inicio de la serie; con perdidas en los años 2.004 y 2.005 debido al estado preoperacional del proyecto Bodesur, en su FASE de estudios y de construcción de las primeras etapas; retomando una recuperación en cuanto a resultados en el 2.006 y 2.007 debido a la existencia de inventario de nuevos productos inmobiliarios y a los efectos positivos de su comercialización , disminuyendo en el 2.008, y finalizando el 2.009 con una perdida.

Debido a la no ejecución del proyecto "Mall" la situación de la empresa a corto y mediano plazo no es favorecedora; esta tendencia podría revertirse si se inician nuevos proyectos con aportes significativos de sus socios, caso contrario se deberá considerar la disolución y liquidación de la empresa ZOPCEM.

10. VARIACIÓN DE CUENTAS

En el 2009 las variaciones en las Cuentas se dan fundamentalmente por:

PRINCIPALES POLÍTICAS Y/O PRACTICAS CONTABLES

- **Bases de presentación de los estados financieros**

  Los estados financieros al 31 de diciembre del 2009 de la Compañía, se han preparado en base a costos históricos, en la unidad monetaria de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, aplicando las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NECs. y/o los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados. Las NECs fueron emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y son de aplicación obligatoria, con el aval y resoluciones independientes de la Superintendencias de Compañías, de Bancos y de Seguros, así como por parte del Servicio de Rentas Internas – SRI.

- **Disponibilidades de efectivo**

  El Directorio autorizó con fecha 29 de noviembre del 2001, colocar los fondos disponibles en efectivo en libreta de ahorros, conforme lo establece el Decreto Ejecutivo No. 589 publicado en el Registro Oficial No. 128 del 26 de julio del 2000, en el que se manifiesta que aquellas sociedades cuyo capital sea de propiedad del estado con acciones o participaciones que superen el 51% de su capital suscrito, deberán mantener inversiones, colocaciones de recursos y compraventa de activos financieros obligatoria y exclusivamente, en instituciones financieras o del mercado de valores,

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6365 • Email: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

nacionales o extranjeras domiciliadas en el país autorizadas legalmente para el efecto.

- **Provisión para cuentas incobrables**

En la Compañía al 31 de diciembre del 2009, se registró una provisión de 6.342.24 USD, establecida conforme lo señalado en el Artículo No.10, numeral 11 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

- **Valuación de inventarios**

Los inventarios de materiales y repuestos están valorizados a costo promedio.

Conforme Resolución del Directorio No.028-2005 del 22 de junio del 2005, dispone que el conjunto de Bodegas que esta construyendo el ZOPCEM, se denomine "Bodesur-Bodegas Multifuncionales", en reemplazo de "Complejo de Bodegas Comerciales C.F.C." con cuya denominación se inició la obra.

La valoración de la Bodega B-9, dos Almacenes Al-1 y Al-2 y el Conjunto Oficinas restantes por venderse, con sus respectivos Estacionamientos en el Complejo de Bodegas BODESUR, esta integrada por los costos históricos incurridos para la construcción de este proyecto.

- **Valuación de activos fijos**

Se presentan en el estado de situación financiera al costo de adquisición o de inversión.

El costo ajustado de los activos fijos se deprecia con cargo a los resultados bajo el método de línea recta, en función de los años de vida útil, sin valor residual, las depreciaciones se realizan por meses completos, ajustando en el mes siguiente las depreciaciones por adquisiciones realizadas del 16 al 31 de cada mes, según política adoptada por la Compañía.

- **Distribución de costos y gastos**

La distribución contable de los costos de inversión, gastos administrativos, de mercado y ventas se efectuaron sobre la base del costeo en actividades ABC, considerando la carga horaria por funciones de cada empleado en porcentajes, adicionalmente esto permite distribuir los servicios, mantenimiento, depreciaciones y otros gastos de mercadeo y diversos, de los que no son asignables directamente.

Conforme resolución del Directorio del 9 de diciembre del 2009 se reestructuró la distribución de los costos y gastos de la siguiente manera: de enero a noviembre del 2009 se aplicó el 70% al costo de prefactibilidad del proyecto Mall, el 20% para los gastos administrativos; y el 10% a gastos

de mercadeo; en tanto que para el mes de Diciembre del 2009, la distribución se ejecutó de la siguiente manera: 80% gastos administrativos, 20% gastos de mercadeo, avalizado por la Reforma Presupuestaria aprobada en esta misma sesión de Directorio.

- **Reconocimiento de costos y gastos acumulados**

Los costos y gastos al cierre del ejercicio, son reconocidos evidenciando las transacciones u operaciones contables que corresponden a ese período, aunque sus pagos y desembolsos deban realizarse en el período siguiente.

- **Provisión para Jubilación e indemnización**

La Compañía ha establecido un fondo contable para Provisión Jubilación Patronal desde el año 1993, y el fondo para bonificaciones por desahucio a partir de 1999, mediante los cálculos actuariales realizados por la Actuaria Economista Laura Lalama Hidalgo al final de cada ejercicio económico.

Al 31 de diciembre del 2009, la compañía provisionó los valores de 3.739.70 USD, por concepto de jubilación patronal amortizados a diez años, y por bonificación de desahucio 2.177.50 USD, amortizado a dos años; conforme las alternativas seleccionadas por la administración.

- **Participación del 15% de utilidades a trabajadores**

Conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Mandato Constituyente No.2, expedido el 24 de enero del 2008 y publicado en el suplemento del Registro Oficial del 28 de enero de ese mismo año; se establece que en las entidades como Zonas y Servicios Productivos C.E.M. donde el Estado es propietario de más del cincuenta por ciento de las acciones, no se pagarán utilidades a las autoridades, funcionarios o trabajadores.

- **Impuesto a la Renta**

En el ejercicio 2009, existe pérdida en tal razón el cálculo se evidencia en la Conciliación Tributaria.

Con fecha 13 de febrero del 2009, la Dirección Regional del Servicio de Rentas Internas del Centro 1 emitió la resolución No. 118012009RREC000508, notificando que se atiende favorablemente el reclamo de pago en exceso del impuesto a la renta del año 2007 por la suma de 3.456.60 USD más los intereses que ascendieron a 236.25 USD.

Con fecha 19 de agosto del 2009, la Dirección Regional del Servicio de Rentas Internas del Centro 1 emitió la resolución No. 118012009RREC003577, mediante al cual atiende la petición de exoneración de anticipo de impuesto a la renta del ZOPCEM por el año 2009.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6365 • Email: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

El 14 de octubre del 2009, se presentó ante el Servicio de Rentas Internas mediante trámite No. 18012009014760 el Reclamo por pago en exceso por 242.93 USD correspondiente a las retenciones en la fuente de impuesto a la renta practicadas a Zonas y Servicios Productivos C.E.M. durante el ejercicio 2008, que se encuentra en trámite.

- **Reserva Legal**

Según Resolución No. 931-4-1-019 de noviembre de 1993, emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, publicada en el Registro Oficial No. 332 de 08 de diciembre de ese año, se modifica la base para el cálculo de la Reserva Legal, tomando ésta luego de la participación de trabajadores y del Impuesto a la Renta.

La Ley de Compañías del Ecuador prevé una apropiación del 10% anual de las utilidades netas, hasta que la reserva legal alcance por lo menos el 50% del capital social, para el caso de las Sociedades Anónimas y/o Compañías de Economía Mixta.

La Compañía dispone de una Reserva Legal acumulada a la fecha de US$. **173.240.14,** debiendo por este concepto acumular hasta por lo menos el valor de US$. 381.396,50, si tomamos en cuenta que el capital social actual es de US$. 762.793,00.

- **Políticas Administrativas y de procedimientos**

Capacitación al personal.- La Administración de la Compañía programó eventos de capacitación para el personal, en las diferentes áreas.

Manuales de Procedimientos.- La Compañía cuenta con varios Reglamentos e Instructivos aprobados por el Directorio, que norman las diferentes actividades operativas

Efectivo y Equivalentes de Efectivo.- Constituye el fondo establecido para caja chica mediante resolución del Directorio de la Compañía del 26 de mayo del 2004

CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES, NETO

INVENTARIOS

- Lo conforman la Bodega B-9 con sus estacionamientos E-17 y E-18, perteneciente a la primera etapa y el Monobloque Sur conformado por dos almacenes cada uno con dos parqueaderos; y las Oficinas que tienen los estacionamientos E-55, E-56 y E-57, que fueron construidas en la quinta etapa.

- Se ha mantenido el registro del gasto no deducible "provisión por obsolescencia por la suma de 2.772.77 USD, para ajustar al valor de mercado los repuestos conforme avalúo actualizado del 2009, realizado por el Ing. Mecánico Mario Carvajal.

IMPUESTOS Y APORTES ANTICIPADOS

- Conforme Oficio 002176-DF de la Contraloría General del Estado, del 5 de febrero del 2009, indica que una vez efectuada las proyecciones para el año 2009, se deben depositar 2.797,87 USD en calidad de anticipo aporte del cinco por mil, lo cual fue cancelado de la siguiente manera: 1.649,16 USD utilizando el saldo a favor de la Compañía conforme constatación realizada por la Dra. Nelly Miño, Auditora de la Contraloría General del Estado, en la verificación del aporte del año 2008 realizado el 13 de mayo del 2009 y el saldo de 1.148.71 USD el 27 de mayo del 2009 mediante debito en la cuenta corriente del Banco del Pichincha.

PASIVOS ACUMULADOS

- Conforme a lo establecido en informe de asesoría jurídica en respuesta a Oficio No. 96-2005-G-ZOPCEM del 5 de abril del 2005 y Oficio de SENRES-JUR-2005-07010 del 30 de marzo del 2005, se manifiesta que una vez que se ha profundizado en el estudio tanto de la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y su aplicación en el ZOPCEM se determina que los trabajadores de Zonas y Servicios Productivos CEM. pertenecen al sector privado y por tanto están regulados por el Código de Trabajo; y no se sujetan a las disposiciones de la LOSCCA; en tanto que la empresa ZOPCEM si se encuentra dentro del ámbito de la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa.

  Según resolución de SENRES-2005-0033 publicada en el Registro Oficial No. 81 del 15 de agosto del 2005, se ha procedido a incorporar en la escala de remuneraciones mensuales unificadas del nivel jerárquico superior, en el grado 1, al Gerente General de la Compañía ZOPCEM.

PASIVOS NO CORRIENTES

- Las provisiones efectuadas al 31 de diciembre del 2009, mediante cálculo actuarial para los tres trabajadores que han laborado en el ZOPCEM más de diez años, lo realizó la Actuaria Econ. Laura Lalama, y se consideró la alternativa seleccionada por la Administración.

- En la actualización anual del Estudio realizado por la Actuaria Laura Lalama, para la Provisión por Desahucio, conforme informe actuarial al

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6365 • E-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

31 de diciembre del 2009, y se consideró la alternativa seleccionada por la Administración.

CAPITAL SOCIAL

- Corresponde a 762.793 acciones de un dólar cada una, de acuerdo a la Escritura de Aumento de Capital que se encuentra inscrita bajo el No. 437 del Registro Mercantil, del Libro de Repertorio No. 3723, del 30 de septiembre del 2005.

APORTE PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

- Conforme resolución de la Junta General Extraordinaria de Accionistas efectuada el 29 de octubre del 2008, resuelve el aumento de capital social, teniendo un aporte en numerario de los accionistas privados que se comprometen a entregar los valores para completar el 25% del aporte total pactado, al cierre del ejercicio lo hicieron los siguientes accionistas:

ACCIONISTA	Saldo US $. Al 31-12-2009
Cámara de Comercio de Ambato	2.029.50
Cámara de Industrias de Tungurahua	2.029.25
Cámara de la Pequeña Industria Tungurahua	2.029.25
Centro Agrícola Cantonal Ambato	2.652.25
TOTAL USD:	8.740.25

- Hasta el cierre del ejercicio económico 2009, no se pudo concretar el trámite de aumento de capital, más bien se encuentra en curso la realización a una Junta de Accionistas que retome este tema conforme la nueva realidad que se encuentra el ZOPCEM.

RESERVAS

- La Pérdida del ejercicio 2008, por el valor de 141.24 USD fue absorbida por Reserva de Capital, conforme resolución de la Junta General de Accionistas, del 26 de marzo del 2009.

RESULTADO DEL EJERCICIO EN CURSO

- En las operaciones de la Compañía del período económico comprendido entre el 01 de enero a 31 de diciembre del 2009, existe una pérdida contable de 161.480.26 USD de los cuales 159.970,20 USD corresponden a los costos de prefactibilidad del anteproyecto Mall.

- En virtud de la situación actual de la Empresa, que se encuentra en un período de transición conforme la Ley Orgánica de Empresas Públicas, se sugiere a la Junta General de Accionistas que este resultado sea absorbido por el saldo de la cuenta "Reserva de Capital" por 128.212.71 USD; conforme a lo que establece el Art.7 constante en la Resolución 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001; y la diferencia de 33.267.55 USD por la cuenta Reserva Facultativa.

INGRESOS

- Durante el año 2009 contablemente se registró la venta de dos bodegas y cuatro estacionamientos, las cuales se encuentran debidamente escrituradas e inscritas en el registro de la propiedad.

EGRESOS

- Conforme resolución 026-2009 del Directorio del 9 de diciembre del 2009, se autoriza la transferencia al Estado de Resultados todos los costos relacionados con el anteproyecto Mall.

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-636 • e-mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

EN RELACIÓN A LAS ACCIONES Y METAS ESTRATÉGICAS DEL EJERCICIO 2.009

11. EVALUACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y DE LAS ACCIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ESTRATÉGICO 2.004-2.009

Una vez formulado el Cuarto Plan Estratégico para el período correspondiente entre el 2004 y 2009, se establecieron los objetivos estratégicos, los objetivos anuales y las acciones para cumplir los objetivos anuales, en el Capítulo VIII – Operacionalización de la Estrategia, del citado Plan se encuentran los **objetivos anuales** para el 2009; de éstos se han cumplido los siguientes:

- Precautelar integridad de predios de ZOPCEM
- Proteger integridad de bodegas BODESUR
- Vender 2 bodegas frente a 2 proyectadas para el 2.009
- Optimizar sistemas de seguridad y mantenimiento BODESUR
- Administrar BODESUR
- Actualizar marco legal interno de la Empresa
- Actualizar instrumentos de planificación
- Actualizar instructivos operacionales para el condominio
- Mejorar sistemas de seguridad
- Diseño de modelo de negocios para el proyecto "Mall"
- Diseño de bases para proceso de selección del socio estratégico para el proyecto "Mall"

No se pudieron alcanzar los objetivos anuales o metas programadas para el nuevo proyecto "Mall":

- Legalizar dominio predios que el HCPT trasferiría a ZOPCEM
- Estudios y proyectos definitivos
- Aprobaciones de los estudios y proyectos
- Aumento de Capital
- Selección del socio estratégico (se inicio el proceso más se lo suspendió por las razones antes anotadas)

A continuación señalaremos las acciones del Plan ejecutadas durante el período hasta el 2010:

LOGÍSTICA INTERNA

- Aprobación inicial y final de aporte accionario por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua, del terreno ocupado actualmente por los talleres de esa Institución que sería destinado al "Mall Central"
- Firma de la escritura de transferencia de dominio ; no se pudo inscribirla y se suspendió el trámite
- Iniciación y contactos, para prospección de áreas para futuros desarrollos

- Análisis inicial de áreas para nuevos proyectos: para el Mall Central
- Concursos públicos para adquisición de terrenos(para Bodesur)
- Cuidado y mantenimiento de tierra en bruto e insumos para construcción

OPERACIÓN

- Diseño del perfil de nuevos proyectos: Edificio Inteligente y Mall Central
- Diseño del Anteproyecto de la remodelación del Parqueadero Central (futuro aporte del H. Consejo Provincial de Tungurahua)
- Anteproyecto del Mall Central 26.000m2
- Obtención de líneas de fábrica de BODESUR en el IMA
- Diseño Anteproyecto y proyecto BODESUR
- Aprobaciones IMA; EMAPA EEASA, ANDINATEL, BOMBEROS.
- Diseño y aprobación de reglamentos de Propiedad Horizontal y condóminos
- Estudios del PLAN DE NEGOCIOS de BODESUR
- Diseño de instructivos operacionales del condominio
- Construcción de cinco etapas BODESUR
- Diseño y construcción de áreas comunales BODESUR
- Adquisición de: equipos de computación, equipos audiovisuales, etc.
- Control concurrente de costos de construcción

LOGÍSTICA EXTERNA

- Control sistematizado de inventario de bodegas de BODESUR
- Mantenimiento BODESUR hasta venta total

MERCADOTECNIA Y VENTAS

- Implementación y desarrollo del nuevo producto: locales multifuncionales - BODESUR
- Formulación Plan de Mercadeo para BODESUR
- Diseño de folleto promocional, hoja técnica, carpeta y póster del complejo BODESUR
- Contratación Consultor de Mercadeo
- Realización de planes de promoción y ventas 2006, mayo 2007, Agosto 2007 , 3 planes en 2008 y 1 plan en el 2.009
- Publicidad agresiva y demostrativa 2005, 2006, 2007 ,2008 y 2.009, en televisión, radio, prensa, vallas y directa.
- Promoción del Complejo Bodesur
- Reforzar posicionamiento de "marca" del ZOPCEM
- Propiciamiento de reportajes y atención informativa de los Medios
- Venta de bodegas de I, II, III y IV etapas Bodesur
- Elaboración, actualización y finalización de página Web www.masambato.com
- Elaboración nueva página Web www.zopcem.ec

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6386 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuador

SERVICIOS

- Actualización de base de datos, para una red de técnicos en reparación y mantenimiento de infraestructura y servicios empresariales.
- Operación, mantenimiento y administración de áreas y servicios comunales, hasta la entrega a condóminos
- Inclusión de cláusulas sobre mantenimiento , servicios, y áreas comunales y tasa en contratos de compra – venta
- Control permanente de calidad y eficacia de servicios y áreas comunales
- Suscripción y ampliación de contrato de vigilancia privada
- Contratación seguridad para BODESUR

INFRAESTRUCTURA GERENCIAL – FINANCIERA - GENERAL; GESTIÓN INFORMACIÓN GERENCIAL.

- Construcción nuevo edificio de la SEDE Corporativa
- Generar información financiera y contable oportunamente.
- Mantener perfil técnico del Directorio.
- Manejo eficiente de tesorería
- Se mantuvieron controles internos y gerenciales; control concurrente de activos.
- Se optimizó el sistema de planificación de la Compañía (Nuevo plan estratégico 2.004-2.009). Ajuste 2009 al Plan.
- Formulación del Plan operativo 2009
- Se continuó con política de capitalización de la Empresa.
- Reforma Estatutos: objetos social y nombre de la Compañía.
- Revisión y adaptación reglamentos internos y de políticas funcionales
- Inversiones dirigidas a proyectos pequeños/ rentables
- Implementación y acatamiento Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa
- Trámites para Clasificación y homologación de puestos
- Rediseño de sistema de costeo ABC
- Continuación de sistema periódico de informes
- Mantener sistema de planificación

ABASTECIMIENTO

- Ampliación de base de datos para red de consultores / asesores.
- Actualización de base de datos de funcionarios y técnicos con poder en toma de decisiones sobre prestación de servicios en ANDINATEL, EEASA, EMAPA, etc.
- Ampliación de base datos de proveedores de materiales, bienes y servicios.
- Adquisición de terreno para BODESUR
- Procesos de subcontratación y tercerización para estudios obras de BODESUR
- Actualización directorio de contratistas y consultores de obras de construcción/ urbanización especializados
- Procesos de subcontratación y tercerización para obras BODESUR
- Gestiones para transferencia de dominio del nuevo predio (Mall)

- Inicio del proceso de búsqueda y selección del socio estratégico parta el "Mall"

DESARROLLO DE TECNOLOGÍA

- Actualización del Plan de mantenimiento de equipos y de infraestructura.
- Establecimiento de acciones temporales para prevenir pérdida de información en caso de robo o destrucción de hardware.
- Continuar generando información oportuna
- Diseño de proyectos para BODESUR
  - Urbano Arquitectónicos
  - Hídrico- Sanitarios
  - Redes eléctricas y de iluminación
  - Redes telefónicas
- Reformulación Plan de Negocios para BODESUR 2.005
- Elaboración de términos de referencia para contratación de estudios y obras no ejecutadas por administración directa
- Actualización plan de mantenimiento de equipos / infraestructura
- Diseño de sistemas operativos para los servicios
- Diseños de perfiles y anteproyectos de nuevos emprendimientos:
  - Mall Central
  - Edificio Inteligente
  - . Parqueadero Central
- Diseño de Bases para el proceso de búsqueda y selección del socio estratégico para el proyecto "Mall"
- Diseño del Modelo de Negocios para el proyecto "Mall"

ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS HUMANOS

- Evitar rotación de personal.
- Evaluación constante de requerimientos de personal.
- Continuar con la práctica del "empowerment".
- Capacitación puntual del personal
- Incentivar personal con capacitación
- Actualización Contadora y Asistente de gerencia

RECOMENDACIONES PARA LA DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2.010.

Considerando el profundo impacto que ha tenido la Ley de Empresas Públicas, promulgada el 16 de Octubre del 2009, que ha dejado a todos los estamentos de la Empresa sin la posibilidad de seleccionar cualquier opción estratégica para su desempeño presente, futuro, y que según lo señala esta misma Ley será el Ministerio Rector, el MIPRO, el que decida el futuro de esta Empresa, ya sea la creación de una nueva empresa pública a partir de ZOPCEM, o ya sea la liquidación de la Empresa, que aparece como el escenario más viable; es decir, sería lo procedente formular nuevos planes y políticas frente a éstos escenarios tendenciales; únicamente la Administración se permite poner en consideración de los Accionistas el análisis de una inminente disolución y

Calles Noboa y Caamaño y Aguilera Malta (esquina) sector La Florida - Huachi Chico • P. O. Box 18-01-6364 • mail: zop@andinanet.net • www.zopcem.ec • Teléfonos 593-3-2400547 / 2400557 / Ambato - Ecuado

liquidación de ésta Empresa en caso de que el Ministerio de Industrias no resuelva la continuidad de la misma para ejecutar nuevos proyectos bajo el nuevo marco legal y con un diferente esquema de propiedad accionaria.

A pesar de la recesión mundial, de la inestabilidad del entorno político nacional e incertidumbre en ciertos sectores de inversionistas debido a las profundas reformas del marco legal relativo, todos los estamentos organizacionales de la Empresa ZOPCEM se han desempeñado con alto profesionalismo, una invalorable responsabilidad, una pasión por aportar a la que es su empresa y una continuidad en el desempeño de sus funciones con honestidad, que merece ser un referente para operaciones similares; por sobre todas las cosas han primado como criterios para la toma de decisiones un conjunto de valores propios de una ética cristiana.

Atentamente.

Luis Tomaselli S.
GERENTE GENERAL
ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS C.E.M. - ZOPCEM

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS AMBATO
REGISTRO DE SOCIEDADES
31 MAR 2010
Germania Aguilar Ojeda
REGISTRADOR DE SOCIEDADES
SUPERVISOR