

# **INFORME ANUAL DE GERENCIA**

**2007**

**“ZONAS Y SERVICIOS  
PRODUCTIVOS CEM – ZOPCEM”**

## ANTECEDENTES

El esquema metodológico para el presente informe será el mismo 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 – 2.008. Y es así, que nuestra Empresa durante este período nuevamente realizó ajustes en su orientación; en el 2003 se realizó la venta de los dos últimos lotes, con lo cual se concluyó totalmente la comercialización de todos los lotes, naves y construcciones desarrolladas en el Parque Industrial Ambato.

- 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 estructuró 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 período Administrativo del 2007, 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**

## 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 **supera** 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 10 de los 11 locales multifuncionales presupuestados que permitieron un cumplimiento del 91%.

## 1.- FINANCIAMIENTO.

Las fuentes de financiamiento han provenido de recursos propios de Zonas y Servicios Productivos CEM

Para el año 2007 los presupuestos ascendieron a la cantidad de 319.824,21 USD el Presupuesto de Inversión; y, 70.683,81USD el Presupuesto de Operación (ingresos), que se programó y financió en su ciento por ciento con recursos propios de Zonas y Servicios Productivos CEM.

Con recursos acumulados, se ha podido financiar en su totalidad el presupuesto de inversiones.

## 2.- OBRAS.- CONSTRUCCIÓN DEL COMPLEJO DE BODEGAS BODESUR

### 2.1.- CUARTA ETAPA FASE "A"- AVANCE DE OBRA

Hasta el 31 de diciembre del 2007 se ha concluido en un 100% la IV Etapa Fase "A" que comprende las bodegas: B16, B17, B18 y B19; y los estacionamientos: E31, E32, E33, E34, E35, E36, E37 y E38. Se ha ejecutado: la estructura; mampostería; cubierta, acabados; el detalle de los subcontratos realizados se encuentra en los cuadros a continuación:

#### 2.1.1. OBRAS EJECUTADAS EN IV ETAPA DE BODESUR A TRAVÉS DE SUBCONTRATOS CON TERCEROS.

RUBRO	CONTRATISTA	FECHA FIRMA CONTRATO	CANTIDAD FINAL	MONTO INICIAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM #	OBSERVACIONES
2.1.1.1	Ing. Vladimir Paredes	Abr. 04/07	global	17.490,79	70	Comisión Técnica # 002-CT-2007 mar. 30/2007	Contrato Concurso Interno de Precios 100% Terminado
2.1.1.2	Arq. Fredi Salto	Mar. 12/07	7700 u	2.276,60	45	# 035-2007-DT Mar. 01/2007	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.3	Sra. Diana Salto Parra	Mar.01/07	7700 u	1.447,50		# 035-2007-DT Mar. 01/2007	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.4	Sr. César Ulpo	Abr. 25/07	4 u	448,00	35	# 067-2007-DT Abr. 24/2007	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.5	Sra. Ligia Carrasco	Jun. 06/07	global	1.170,69	30	# 118-2007-DT Jun. 06/07	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.6	Ing. Mec. Pablo Guerrero	Jun. 12/07	22,40m	752,64	15	# 121-2007-DT Jun. 12/2007	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.7	Sr. Gerardo Taday	Jul.05/07	global	4.824,41	40	# 146-2007-DT Jul. 03/2007	Contrato Menor Cuantía 100% Terminado
2.1.1.8	Ing. Enrique Aguilar	Jul. 31/07	global	13.543,58	30	# 002-CT-2007 jul.27/2007	Contrato Concurso Interno de Precios 100% Terminado

## 2.1.2. ACTAS DE ENTREGA RECEPCIÓN

RUBRO	CONTRATISTA	FECHA	CANTIDAD	MONTO FINAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM #	OBSERVACIONES
2.1.2.1 Acta de Entrega Recepción del contrato para la provisión de bloque estructural de hormigón para pared de 40 cm de largo, 20 cm. de alto y 15 cm de espesor; de una resistencia de SMPA, un peso seco de 14.2 kg, y caras lisas, para la construcción de la Cuarta etapa Fase "A".	Arq. Freddy Saños	Abr. 27/07	7700 u	2500,96	45	# 072-2007-DT Abr. 27/07	Recepción Definitiva Se solicitó 700 bloques adicionales (Memo # 068-DT)
2.1.2.2 Acta de Entrega - Recepción del contrato de obra cierta para obras en las cubiertas, novalosa, vigas, frisos, escaleras para las cuatro bodegas (B16,B17,B18 Y B19) de la Cuarta etapa Fase "A" del complejo BODESUR.	Ing. Vladimir Paredes	Jun. 28/07	global	17.604,14	70	# 132-DT-2007 jun.28/2007	Recepción Definitiva
2.1.2.3 Memo de obra para instalaciones eléctricas internas; e instalaciones telefónicas para las Bodegas de la Cuarta Etapa Fase "A".	Sra. Ligia Carrasco	Jun. 28/07	global	1.170,69	24	# 134-DT-2007 jun 28/2007	Recepción Definitiva
2.1.2.4 Acta de Entrega Recepción del suministro e instalación de pasamanos de hierro, pintados con esmalte sintético, y pernos de anclaje para Bodegas de la Cuarta Etapa Fase "A" de BODESUR	Ing. Mec. Pablo Guerrero	Jun. 29/07	22,40m	752,64	13	# 135-DT-2007 jun 29/2007	Recepción Definitiva
2.1.2.5 Acta de Entrega Recepción del contrato para el suministro e instalación de puertas de madera triplex tamboradas para baños de las bodegas de la Cuarta Etapa Fase "A"	Sr. César Ulpo	Jul. 30/07	4 u	448,00	94	# 157-2007-DT jul. 30/07	Recepción Definitiva
2.1.2.6 Acta de trabajos de Pintura interior y exterior de las bodegas B16,B17,B18 y B19 de la cuarta etapa fase "a" de BODESUR de Zonas y Servicios Productivos CEM.	Sr. Gerardo Taday	Ago.30/07	global	4869,09	40	# 180-2007-DT AGO 30/2007	Recepción Definitiva
2.1.2.7 Acta de suministro y construcción de puertas frontales / cerramiento de estacionamientos de las bodegas (B8,B9,B10, B11,B12,B13, B14, B15, B16, B17, B18, B19) que corresponden a la I, III y IV etapa fase "A" y, para los estacionamientos (lado Sur) de visitantes (V26,V27,V28,V29,V30, V31 y V32) del proyecto General	Ing. Enrique Aguilar	Oct. 31/07	global	13296,33	30	# 237-2007-DT / Oct. 31/07	Recepción Definitiva Existió un retraso de 10 días

## 2.1.3. INFORME TÉCNICO FINAL DE IV ETAPA.

El informe final de la Cuarta etapa fue realizado por el Ing. Víctor Hugo Sánchez, Director Técnico, y Arq. Camilo Valencia Fiscalizador de ZOPCEM y remitido a la Gerencia mediante MEMORANDUM # 195 -2007-DT-ZOPCEM de septiembre 04-del 2007.

## 2.1.4.- INVERSIONES EN LA IV ETAPA:

Hasta el 31 de Julio que finalizó la construcción de la IV etapa, se realizaron inversiones por los siguientes montos en la citada etapa

DESCRIPCIÓN	BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS IV ETAPA FASE "A"
Valores invertidos Cuarta Etapa Fase "A" (costos directos)	87.289,37
Valores por Costos Indirectos Asignados a Cuarta Etapa Fase "A", período Enero a Julio/2007	19.890,44
Valores por Fiscalización Asignados a Cuarta Etapa Fase "A", período Enero a julio/2007	1.902,00

## 2.2.- QUINTA ETAPA - AVANCE DE OBRA

Con fecha 30 de julio se inició la construcción de la V etapa, que comprende: los Almacenes: A1 y A2; y, Conjunto de Oficinas O1; y los estacionamientos: E51, E52, E53, E54, E55, E56 y E57. Hasta el 31 de diciembre del 2007, esta obra presenta un avance del 37.31%. Se ha ejecutado: Replanteo, construcción de plataformas, Excavación de plintos y mejoramiento del suelo en 19 plintos, Armado de hierro en: plintos, columnas, columnetas, vigas y losas del nivel + 3.24 y + 5.94; Fundición en: plintos, columnas, columnetas, vigas y losa del nivel + 3.24 y + 5.94 y mampostería de ladrillo en P.B. almacén A11; el detalle de los subcontratos realizados se encuentra en los cuadros a continuación:

### 2.2.1. OBRAS EJECUTADAS EN V ETAPA DE BODESUR A TRAVÉS DE SUBCONTRATOS CON TERCEROS

	RUBRO	PROVEEDOR	FECHA	CANTIDAD FINAL	MONTO FINAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM	OBSERVAC.
2.2.1.1	Adquisición de acero de refuerzo para la construcción de la Quinta etapa de "BODESUR"	Sr. Edwin Zamora	Oct. 26/07	global	10.105,56	3	# 234-DT Oct. 29/07	Concurso Interno 100 % entregado Orden - Factura
2.2.1.2	Mano de obra para instalaciones eléctricas internas; e instalaciones telefónicas para las Bodegas de la Quinta Etapa.	Sra. Ligia Carrasco	Nov. 27/07	global	1.585,70	150	# 268-2007-DT Nov. 23/07	Contrato Menor Cuantía

### 2.2.2.- INVERSIONES:

Hasta el 31 de diciembre se realizaron inversiones en la V etapa de BODESUR por los siguientes montos.

DESCRIPCIÓN	PARCIAL USD	V ETAPA Almac. Ofic. 608,91 m2
Saldos Costos Directos e Indirectos del Proyecto General a asignarse a QUINTA Etapa		22.284,67
<b>ALMACENES-OFCINAS DE QUINTA ETAPA (directos)</b>		48.685,97
- Mano de Obra	15.305,48	
- Materiales	22.978,00	
- Pisos y Losas	7.387,58	
- Cerramiento	988,59	
- Obras Varias	2.026,32	
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>		15.076,76
- Costos Indirectos Bodegas Quinta Etapa 2006	184,13	
- Julio a Dic./2007	14.892,63	
<b>FISCALIZACIÓN</b>		1.534,01
- Fiscalización Quinta Etapa Jul-Dic./2007	1.534,01	
<b>SUMAN USD:</b>		87.581,41

### 3.- ESTUDIOS

#### 3.1.- ESTUDIOS PREVIOS A LA CONSTRUCCIÓN DE LA IV ETAPA FASE "A".

Se realizaron los presupuestos, cronogramas y análisis de precios unitarios para la construcción de las bodegas y estacionamientos de ésta etapa.

#### 3.2.- PROYECTO DESARROLLO DE NUEVO SISTEMA CONTABLE DEL ZOPCEM

Continuando con el desarrollo de este sistema contable que se inició el 25 de septiembre del 2006, conforme al cronograma de trabajo presentado en el proyecto inicial se desarrollaron los siguientes módulos:

- El módulo de almacén que consta de: entradas de almacén y salidas de almacén, ajuste de cantidad y ajuste de costos, con reportes básicos, movimientos de artículos y resumen de existencia y listados,
- El módulo de ventas, consta de manejo de clientes y cotizaciones, pedidos y facturas con reportes de impresión.
- El Módulo de cuentas por pagar consta de acreedores.
- El Módulo de cuentas por cobrar que consta de deudores.
- El Módulo de Contabilidad en el que se tiene el manejo de cuentas y movimientos.
- Se ha desarrollado una interfaz que permite la actualización automática de datos del sistema contable anterior (SAI) al nuevo. Con esta interfaz se busca evitar procesos manuales de intercambio de datos. La información transferida se detalla:
  - Copiar Cuentas Contables (100% realizado)
  - Copiar Asientos Contables (100% realizado).
  - Copiar Clientes (100% realizado).
  - Copiar Ventas (100% realizado)
  - Copiar Proveedores (100% realizado).
  - Copiar Compras (100% realizado).
  - Copiar Productos (100% realizado).
  - Copiar Bancos (100% realizado).
  - Copiar Transacciones bancarias (100% realizado).
  - Copiar Transacciones caja (100% realizado).

Esta actividad es nueva y no se presentó en la planificación original, se ha desarrollado con la experiencia adquirida en el proceso de desarrollo, como un adicional que reduce el impacto del traspaso de sistema contable, pues podemos realizar el paso de información sin perder transacciones.

Al 31 de diciembre el producto software "Contable", fue completamente desarrollado para la empresa ZOPCEM y se encuentra instalado en la red de la empresa. Se procedió a las validaciones del software por parte del departamento de cómputo y contable, y la elaboración de ayuda en línea.

Cabe destacar que luego de un proceso de transporte automático de datos no fue posible traspasar automáticamente la información de transacciones bancarias del sistema anterior motivo por el cual, reportes relacionados con este ámbito no se pudieron emitir desde el sistema actual.

Por parte del Asesor Informático existió la recomendación de que se mantenga en forma paralela los dos sistemas contables hasta finalizar el año contable 2007 dentro del ZOPCEM

Se encuentra pendiente por parte del personal de Informática que trabaja en la Empresa, facilitar las instrucciones correspondientes para la creación de claves de acceso al programa de contabilidad tanto para Auxiliar de Contabilidad, cuanto para la Contadora; así como el adiestramiento y detalles para el uso del nuevo sistema.

### **3.3.- AJUSTE 2007 AL PLAN ESTRATÉGICO 2004 – 2008**

En virtud de ciertos cambios en el entorno, se realizó la actualización y el ajuste 2007 al Plan Estratégico; fue realizado por Gerencia, durante el mes de enero del 2007.

### **3.4.- INFORME ANUAL DE GERENCIA**

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

## **4.- NUEVOS PROYECTOS**

### **4.1.- COMPLEJOS HABITACIONALES.**

Luego de existir un acercamiento inicial en reunión realizada el 2 de mayo del 2007, con el Dr. Ramiro Portero, Gerente de la Cooperativa de la Cámara de Comercio, y en virtud de la imposibilidad legal que ésta Cooperativa tendría, por la legislación bancaria, se abrió la posibilidad de que ésta Cooperativa tercerice la ejecución de su gran Proyecto "Ciudad Satélite".

Uno de los candidatos a ésta tercerización sería nuestra Empresa actuando como un socio estratégico en todo lo relativo al desarrollo inmobiliario; con el propósito de iniciar la formalización de la relación se envió el Oficio # 086.2007-G-ZOPCEM, del 4 de mayo del 2007, que contenía nuestro interés inicial para participar en este Proyecto.

Con el propósito de poder ejecutar éste proyecto o cualquier otro de vivienda, primero se debía cambiar el Estatuto Social de la Empresa. Aspecto que no prosperó debido a resolución de Directorio del 13 de septiembre del 2007.

### **4.2.- ESTUDIOS PRELIMINARES DEL PROYECTO "EDIFICIO CON TECNOLOGÍA DEL CONOCIMIENTO".**

#### **4.2.1. PERFIL**

Se realizó el perfil del Proyecto "Edificio con Tecnología del Conocimiento", durante abril y mayo del presente año, el mismo que fue conocido en su oportunidad por el Directorio de la Empresa.

#### **4.2.2.- ESTUDIO DE SEGMENTACIÓN GEOGRÁFICA Y TÉRMINOS DE REFERENCIA PARA ESTUDIO DE MERCADO.**

Durante la primera quincena del mes de agosto se realizaron éstos estudios por parte de la Gerencia, con la colaboración del staff profesional del ZOPCEM.

#### **4.3.- PARQUEADERO CENTRAL DEL H. CONSEJO PROVINCIAL.**

Considerando la evolución que la Empresa en los últimos meses y por su necesidad de incrementar la cartera de "Productos", fue recomendable reiniciar los trámites tendientes a obtener la transferencia de dominio del edificio del Parqueadero Central de propiedad del H. Consejo Provincial; aspecto que estaba suspendido por el problema legal que sobre ese inmueble existe.

Mediante OFICIO # 107-2007-G-ZOPCEM, de junio 01 del 2007, dirigido al Señor Prefecto Provincial, Ing. Fernando Naranjo y cumpliendo resoluciones del Directorio del 29 de mayo del 2007, se ratificó la disposición de la Empresa, para formalizar el aporte accionario a través del edificio del Parqueadero Central de propiedad del H. Consejo Provincial, y se solicitó la entrega del avalúo actualizado.

Con el propósito de continuar con el desarrollo del Proyecto y mientras se espera el desenlace jurídico se realizó un anteproyecto del rediseño por parte de Gerencia, que básicamente diseñaba la cubierta para el 3er. nivel de estacionamientos y se rediseñó la fachada frontal. A finales del año se continuaba con la espera de la resolución del conflicto legal.

#### **4.4.- PARQUE INDUSTRIAL DE LA CÁMARA DE LA PEQUEÑA INDUSTRIA.**

Mediante OFICIO # 139-2007-G-ZOPCEM, de agosto 20 del 2007, se solicitó información a la Cámara de la Pequeña Industria de Tungurahua, en relación a ésta idea de Proyecto; además telefónicamente en la misma fecha se mantuvo contacto con el Dr. Néstor Muñoz, Director Ejecutivo de la CAPIT, quien nos participó que éste proyecto se encuentra a nivel de idea, y se comprometió que cuando existan cambios se nos notificará.

#### **4.5.- PROYECTO PARQUE ARTESANAL**

Mediante OFICIO # 140-2007-G-ZOPCEM, de agosto 20 del 2007, se solicitó información sobre ésta idea de Proyecto, al Ing. Mauricio Molina, Gerente de CORPOAMBATO.

Mediante OFC. GG-08-168, de agosto 30 del 2007, se nos respondió que cuando tengan información se nos remitirá.

#### **4.6.- "MALL CENTRAL"**

- En relación a éste proyecto se realizó una visita inicial de trabajo al Sr. Prefecto con fecha 24 de agosto del 2007, con el propósito de gestionar el aporte de los terrenos para este Proyecto que actualmente son ocupados por los talleres del Consejo Provincial.

- Mediante Oficio # 142-G-ZOPCEM, de agosto 28 del 2007, se remitió una primera actualización de la Idea de Proyecto: "Centro Comercial Popular – Ingahurco", al Sr. Presidente de la Empresa, representante del H. Consejo Provincial.
- Este proyecto, comercialmente fue llamado de forma provisional "Mall Central".
- La segunda semana de noviembre se concluyó el primer Anteproyecto del "Mall Central", con un área total de construcción proyectada de 26.174,29 m<sup>2</sup>. El diseño fue realizado por Gerencia en un período de tres meses contando con asesoría interna y externa de profesionales relacionados.
- Con fecha 08 de noviembre se suscribió un contrato por un monto de 500,00 USD, más 12% de IVA, con un plazo de entrega de 15 días, con el Arq. Patricio Quiña, para la estructuración de una maqueta digital y animación interior de éste Proyecto; el objeto contractual fue entregado el 26 de noviembre; una primera revisión del producto se realizó el 19 de noviembre, en la cual se efectuaron observaciones, sugerencias y complementaciones; el Acta de Entrega Recepción definitiva se suscribió con fecha 26 de noviembre del 2007, según informe de la Dirección Técnica, constante en MEMORANDUM # 0267 -2007-DT-ZOPCEM.
- El día miércoles 14 de noviembre, se realizaron visitas de referenciamiento o bench- marking a los siguientes Malls:
  - Mall "El Recreo"
  - Centro Comercial "La Merced" (Municipio de Quito)
  - Centro Comercial "Hermano Miguel" (Municipio de Quito)
  - Mall "El Condado"
  - Mall "San Luis"
- Con fecha jueves 15 de noviembre se visitó en su despacho al Sr. Prefecto Provincial, Ing. Fernando Naranjo, conjuntamente con el Sr. Presidente de la Compañía, Sr. Álvaro Muñoz, en ésta visita se presentó y expuso el proyecto, el Sr. Prefecto lo recibió de muy buen agrado, felicitó por el trabajo, reiteró su compromiso de apoyo y se establecieron las acciones subsiguientes tendientes a concretar un potencial aporte de los terrenos que éste Proyecto requiere en calidad de capital accionario para la Empresa ZOPCEM.
- Durante el mes de noviembre se reformuló el Perfil del Proyecto "Mall Popular" que tiene los siguientes contenidos:
  - Objetivo General
  - Objetivos Específicos
  - Posibles Beneficios
  - Posibles Desventajas
  - Breve Análisis De Mercado
  - Caracterización
    - Estructuración Funcional
    - Áreas de Construcción
    - Tipos de Locales Comerciales
    - Áreas Comercializables
  - Esquema De Financiamiento
  - Rentabilidad
    - Avalúo Estimado Terrenos H. Consejo Provincial:
    - Contribuciones para el nuevo Proyecto del Mall
    - Rentabilidad exigida
    - Dividendo para el H. Consejo Provincial en el nuevo Proyecto.
- Con fecha lunes 26 de noviembre se mantuvo una nueva reunión de trabajo con la participación del Sr. Prefecto Provincial Ing. Fernando Naranjo, el Presidente de la Empresa, Sr. Álvaro Muñoz y el suscrito, para exponer la maqueta virtual y la presentación a realizarse en el seno del H. Consejo Provincial.

- El Directorio de la Empresa reunido el 4 de diciembre del 2007, resolvió: aprobar íntegramente la ejecución del Proyecto: "Mall", ratificando todas las acciones ejecutadas y autorizando a efectuar las inversiones necesarias y trámites para la realización de éste Proyecto, incluyendo todas las acciones ante el H. Consejo Provincial de Tungurahua.
- El H. Consejo Provincial de Tungurahua, en su reunión del 4 de Diciembre del 2007, autorizó su participación en el Proyecto, a través del aporte de los terrenos actualmente ocupados por los talleres del H. Consejo Provincial en Ingahurco; autorizó al Sr. Prefecto Provincial a continuar los trámites, y a que solicite los avalúos en la DINAC.

#### **4.7.- PROYECTOS CONJUNTOS CON EL I. MUNICIPIO DE AMBATO**

En reunión mantenida el 21 de noviembre del presente año, con el Arq. Arq. Hernán Paredes, Jefe del Departamento del Plan Estratégico del IMA, y señalado como contraparte por el Sr. Alcalde Cantonal, Arq. Fernando Callejas, se realizaron las siguientes acciones:

- Se explicó el nuevo objeto social y la nueva visión de la Empresa en lo relativo a constituirse en un Ente facilitador para el planteamiento y ejecución de proyectos que contribuyan al desarrollo económico y al bienestar de la población local.
- Se delinearón los mecanismos de participación, sea a través de aportes de capital, cuentas conjuntas, Joint Ventures, concesiones, etc.
- Ante esto y como producto de reuniones previas se establecieron los siguientes potenciales proyectos que conjuntamente se ejecutarían:
- Desarrollo de multimedialidades.- Con el propósito de equilibrar el desarrollo urbano de la ciudad, el Municipio establecerá zonas en las cuales se constituirán áreas comerciales y de servicios que se convertirán en micropolos de desarrollo; el Municipio determinará los sitios, aportará con los terrenos y definirá el programa arquitectónico; el ZOPCEM, realizará la planificación física, el Plan de Negocios y la ejecución vía diferentes alternativas o modelos de negocios.
- En 90 días se nos entregará los estudios de prefactibilidad para la red de terminales, y nuestra Empresa procederá conforme el mecanismo señalado en el punto anterior.
- A corto plazo y de manera inmediata se procederá a desarrollar un proyecto conjunto que permita optimizar las actividades de dos elementos espaciales claves en el centro de Ambato, el parqueadero del H. Consejo Provincial y el Mercado Central.

En síntesis se abren amplias posibilidades de colaboración interinstitucional con el principal Ente regulador del desarrollo urbano de Ambato.

#### **5.- NUEVOS APORTES ACCIONARIOS**

Mediante Oficio Circular # 006-2007-G-ZOPCEM, de junio 27 del 2007, dirigido a todos los Miembros del Directorio, se solicitó comedidamente que los señores Directores ausculten la posibilidad de qué nuevos proyectos, dentro del campo de acción de cada Accionista podrían ser direccionados para que puedan ser ejecutados

por la Compañía; producto de ésta acción son las posibilidades de nuevos proyectos informados anteriormente.

## **6.- ACCIONES DE PROMOCIÓN DE MERCADEO PARA BODESUR – PRIMER SEMESTRE 2.007.**

### **6.1.- DISEÑO DE CAMPAÑA PUBLICITARIA PARA LOS MESES DE MAYO, JUNIO Y JULIO DEL 2007.**

Con el objeto de definir el concepto para ésta nueva campaña publicitaria, se realizó una reunión de trabajo con el Consultor de Mercadeo Sociólogo MBA Eduardo Guevara, en la cual se analizaron los resultados de las campañas anteriores; en esta reunión se definieron los lineamientos generales para la nueva campaña; la reunión se llevó a cabo en la ciudad de Quito el día jueves 3 de mayo del 2007.

### **6.2. CONTRATO PARA DISEÑO DE CAMPAÑA PUBLICITARIA.**

Se suscribió con el Consultor de Mercadeo Sociólogo Eduardo Guevara, el 10 de mayo del 2007, por un monto de 460 USD, más 12% de IVA por Honorarios, con un plazo de ejecución de 20 días, un contrato de servicios profesionales por diseño de campaña y coordinación producción movilización y viáticos, para la realización de las siguientes actividades:

- Determinar el concepto del plan publicitario para la campaña durante los meses de mayo, junio y julio del 2007.
- Establecer los lineamientos, acompañar, supervisar y recibir el proceso de elaboración de los elementos publicitarios, esto es: artes, cuñas para la radio, fotos publicitarias, entrevistas, textos, etc.
- Establecer el pautaaje en los medios seleccionados según el segmento
- Seleccionar los canales publicitarios a utilizar.
- Emitir un informe final

Se suscribió el Acta de Entrega Recepción el 18 de mayo del 2007, de acuerdo a informe constante en MEMORANDUM # 099-2007-DT-ZOPCEM.

### **6.3.- ENTREVISTAS PROMOCIONALES CON USUARIOS.**

Para los comerciales de radio se grabaron entrevistas con los siguientes usuarios: Sr. José Naranjo, Sres. Didier Mafla y Cristina Maldonado, y, Sr. Ángel Hernández; en el estudio de la Radio Paz y Bien; la sesión de grabación fue conducida por el Sociólogo Eduardo Guevara; la coordinación y logística estuvo a cargo de Gerencia; estas entrevistas fueron procesadas en un estudio especializado en grabaciones de comerciales en Quito. Estas sesiones fueron realizadas el día viernes 11 de mayo del 2007; el valor por utilización del estudio y reproducción de la grabación alcanzó a un monto de 45,00 USD más 12% de IVA.

### **6.4.- FOTOS PARA ARTES PUBLICITARIOS EN PERIÓDICOS.**

La sesión de fotografías se realizó el 11 de mayo, por la firma de fotógrafos profesionales: Sr. Robert Paredes y Sr. Raúl Díaz; las tres sesiones fueron dirigidas por el Sociólogo Eduardo Guevara; la coordinación y logística de los eventos fue realizada por el suscrito Gerente General; los artes se elaboraron en la oficina del

publicista de las campañas anteriores; el costo por fotografías ascendió a 30,00 USD, más el 12% de IVA.

## 6.5. PUBLICIDAD

### 6.5.1.- EN RADIOS:

Radio Ambato: Cuñas diarias en los programas: Radio – Periódico “El Espectador” y “Deportes y Goles”, durante el período del 28 de mayo al 12 de julio del 2007, por un monto de 1.120,00 USD, incluido el 12% de IVA, cancelados de acuerdo a informe constante en MEMORANDUM # 043 -2007-AG-ZOPCEM, de julio 16 del 2007.

Radio Amor: Cuñas diarias en los programas: Informativo “Candela” “Ovación”, “Conexión”, y “Miscelánea Crepuscular”, en horario: 6H30 a 18H30 de lunes a viernes, durante el período del 31 de mayo al 14 de julio del 2007, por un monto de 784,00 USD, incluido el 12% de IVA, cancelados según informe constante en MEMORANDUM # 044 -2007-AG-ZOPCEM, de julio 16 del 2007.

### 6.5.2.- EN PRENSA:

En el Diario El Heraldo se contrató publicidad con las siguientes características: artes con Formato: 19 cm x 27cm, Ubicación: Página derecha, Full Color, en las siguientes fechas: 29 y 31 de mayo, 5, 8, 11, 14 16 y 26 de junio; 3, 24, 26 y 31 de julio y 2 de agosto del 2007. La inversión total alcanzó un valor de 2.451,89 USD.

### 6.5.3.- PAGINA WEB:

- Con fecha 01 de abril del 2007, se renovó por un año, la permanencia de la página para su funcionamiento en condiciones similares al año anterior, por un monto de 174.72 USD, a JBM Consultores Hosting, con fecha 24 de agosto del 2007, se concluyó la actualización de ésta página.
- Se actualizó y se procedió a publicitar información en nuestra página web, de todas y cada una de las empresas y/o negocios que se encuentran funcionando en el Complejo, a la cual podrán acceder ingresando a: [www.masambato.com](http://www.masambato.com).

### 6.5.4.- VARIOS:

- Trabajos de producción de cuñas de radio y grabación de entrevistas a usuarios de Bodesur, para Campaña Publicitaria, con la Radio Paz y Bien, se canceló la cantidad de 50.40 USD, con fecha 15 de mayo, según informe constante en MEMORANDUM # 095-2007-DT-ZOPCEM.
- Arte para publicidad en prensa 3 variantes, con el Sociólogo Eduardo Guevara, por un valor de 44,80 USD, con fecha 18 de mayo del 2007.
- Con fecha mayo 22 del 2007, se realizó la producción de cuñas de radio testimoniales en tres versiones, para Campaña Publicitaria de BODESUR, con el Sr. José Cevallos, por un valor de 408,80 USD, según informe constante en MEMORANDUM # 100-2007-DT-ZOPCEM.
- Con fecha 27 de junio del 2007, se elaboraron 3 rótulos de “Vendido” por un monto de 54,00 USD con la Sra. Alexandra Huiracocha, según informe constante en MEMORANDUM # 131-2007-DT-ZOPCEM.

- Se efectuaron cambios e inclusiones en artes para avisos de prensa, con el Sociólogo Eduardo Guevara, por un valor de 23.52 USD, con fecha 12 de junio del 2007.

## **6.6.- VALLAS:**

### **6.6.1. REUBICACIÓN DE VALLA PUBLICITARIA**

En virtud de la conclusión del contrato de arrendamiento de ubicación de la valla publicitaria del Complejo Bodesur (9m x 3m., un solo lado), en un terreno frente redondel de Huachi Chico, vía a Guaranda, se contrató a la Sra. Patricia Huiracocha, de Rotulación y Sistemas: el retiro del sitio, reubicación, arreglo, pintada, cambio de dirección de flecha, reforzada y colocación de la valla y arrendamiento del nuevo sitio sobre la casa de propiedad del Sr. Juan Velasteguí, donde funciona Autolujos RIP, sobre la Av. José Peralta, por un monto de 817.60,00 incluido el 12% de IVA.

### **6.6.2. RENOVACIÓN DE ARRIENDOS SITIOS DE VALLAS.**

Con fecha 8 de junio, conforme MEMORANDUM # 120-2007-DT-ZOPCEM, se contrató con la Sra. Alexandra Huiracocha la renovación de arriendo de vallas publicitarias ubicadas en: Av. José Peralta y Manuelita Sáenz, en la Manuelita Sáenz y Av. José Peralta; y, en la Av. Víctor Hugo y Roberto Andrade, por un monto total de 450,00 USD más el 12% de IVA.

### **6.6.3. CAMPAÑA PARA UBICACIÓN DE RÓTULOS DE EMPRESAS.**

Con el objeto de lograr un efecto demostrativo, la última semana del mes de junio y durante el mes de julio, se realizó una campaña tendiente a que los propietarios de las Bodegas coloquen sus rótulos, alcanzando resultados altamente positivos, con excepción de la bodega B5, que se encuentra desocupada.

## **6.7.- MARCAS Y PATENTES:**

- Se obtuvo el registro de marca o título de propiedad intelectual en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) del nombre comercial "BODESUR" y de la marca "MAS AMBATO" esta última junto con su logotipo distintivo, por un monto de honorarios de 560,00 USD, cancelados al Dr. Paúl Arellano S.; mediante MEMORANDUM # 147-2007-DT-ZOPCEM, de julio 2 del 2007, la Dirección Técnica dio por recibidos "los productos" contractuales y solicitó el pago de los saldos correspondientes.
- El derecho de propiedad intelectual se encuentra vigente desde el 28 de marzo del 2006, hasta el 9 de febrero y 7 de marzo del 2017, fecha en la cual con seis meses de anticipación se deberá presentar la documentación correspondiente para la renovación de los derechos adquiridos.
- Conforme MEMORANDUM # 144-2007-DT-ZOPCEM, del 2 de julio se realizó la cancelación de valores adicionales por tasas para emisión de los títulos de propiedad, pagos por certificación de búsqueda de marcas registradas y certificación búsqueda solicitudes en trámite, de las marcas "BODESUR" y "más AMBATO" en registros de marcas, al Abogado Paúl Arellano, por un valor de 80.64 USD.

## 6.8.- VENTAS:

### 6.8.1.- FREE LANCER:

Con fecha 28 de Mayo del 2007, se renovó el contrato como Free Lancer con la Sra. Tatiana Santamaría, con un plazo de 6 meses, en similares términos a los constantes en el contrato precedente.

## 6.9.- INVERSIONES EN MERCADEO:

Desde Enero hasta el mes de Agosto acumulativamente, se invirtió la cantidad de 7.383,17 USD

Descripción	Parcial	Total
<b>GASTOS ESTUDIOS E INTANGIBLES</b>		<b>689,92</b>
CONTRATO EXPERTO EN MARKETING SOCIÓLOGO EDUARDO GUEVARA	515,20	
JBM CONSULTORES HOSTING 1 AÑO PAG. WEB	174,72	
<b>GASTOS DE PUBLICIDAD</b>		<b>5.141,01</b>
DIARIO EL HERALDO (6 publicaciones: 29 y 31 de mayo, 5, 8, 11, 14 de junio)	1.131,64	
DIARIO EL HERALDO (3 publicaciones: 16 y 26 de junio y 3 de julio)	565,82	
DIARIO EL HERALDO (4 publicaciones: 24, 26 y 31 de julio y 2 de agosto)	754,43	
RADIO AMBATO PAGOS PUBLICIDAD DE MAYO 28 A JULIO 12	1.120,00	
RADIO AMOR PAGOS PUBLICIDAD DE MAYO 31 A JULIO 14	784,00	
PAGOS DISEÑO DE ARTE para publicidad en revista, Sra. Diana Cepeda	33,60	
PUBLICIDAD EN GUÍA INMOBILIARIA	224,00	
RADIO PAZ Y BIEN TRABAJO DE PRODUCCIÓN PARA CUÑA PUBLICIDAD	50,40	
ARTE PARA PUBLICIDAD EN PRENSA 3 VARIANTES (SOC. E. GUEVARA)	44,80	
CUÑA DE RADIO TESTIMONIALES (3 VERSIONES) PARA BODESUR	408,80	
SOC. EDUARDO GUEVARA, CAMBIOS, INCLUSIÓN EN AVISOS DE PRENSA	23,52	
<b>OTROS GASTOS</b>		<b>1.552,24</b>
GASTOS TRANSPORTE MATERIALES DE BODEGA B1 A B9 (POR VENTA)	134,40	
REUBICACIÓN. ARREGLO, CAMBIO DE DIRECCIÓN ARRIENDO SITIO DE VALLA	817,60	
SR. ROBERT PAREDES POR FOTOGRAFÍAS PARA PUBLICIDAD Y OTROS	42,24	
PAGOS POR ARRIENDOS DE SITIOS DE VALLAS	504,00	
SRA. HUIRACocha RÓTULOS "VENDIDO" (3 rótulos)	54,00	
<b>TOTAL GASTOS DE MERCADEO/2007</b>		<b>7.383,17</b>

NOTA: Todos estos valores incluyen el 12% de IVA

## 6.10.- RESULTADOS:

### VENTAS

Con fecha 16 de febrero del 2007, se escrituró la venta de la bodega B24, estacionamientos E47 y E48, con el Sr. José Alberto Naranjo y Sra., negociación que fuera realizada con la modalidad de pago de 24 meses sin intereses, el valor total de la bodega alcanzó un monto de 52.167,88 USD.

Luego de la campaña de promoción y ventas de mayo a julio se comercializaron 7 bodegas, 1 bodega por parte de la Free Lancer, y 6 bodegas por el personal de la

Empresa, de las 14 del objetivo anual, es decir en los 7 primeros meses del año se logró alcanzar el 50% del objetivo de ventas.

NOMBRE	BODEGA No.	ESTAC.	FORMA DE PAGO
Sr. José Naranjo	B24	E47, E48	Contado (24 meses)
Ing. Raúl Velasco	B12	E23, E24	Contado (24 meses)
Sr. Marcelo Hernández	B13	E25, E26	Contado (24 meses)
Sr. Ricardo Intriago	B14-B15	E27, E28, E29, E30	Contado (24 meses)
Sr. Bolívar Mojina	B25	E3, E4	Contado
Sra. Lucy Cando	B3	E5, E6	Contado (24 meses)

#### 6.10.1.- VISITAS DE INTERESADOS:

Hasta el 31 de agosto visitaron el proyecto 43 clientes y se contactaron telefónicamente 7 interesados, como producto de estas visitas se concretó la venta de 7 bodegas.

### 7.- ACCIONES DE PROMOCIÓN DE MERCADEO PARA BODESUR – SEGUNDO SEMESTRE 2.007.

#### 7.1. POSICIONAMIENTO

Continuando con el proceso de mercadeo y ventas y una vez concluida la construcción de las 4 bodegas de la IV Etapa, Fase "A", se precisaron nuevas acciones de promoción y ventas, se efectuó una campaña publicitaria para el Complejo BODESUR, que se desarrolló durante el último trimestre del 2007.

#### 7.2. DISEÑO DE MINI-CAMPAÑA PUBLICITARIA

Con el objeto de mantener coherencia y optimizar al máximo el manejo y uso de la información acumulada, se continuó requiriendo los servicios profesionales al Sociólogo MBA Eduardo Guevara, quien utilizó un novedoso criterio para el diseño y estructuración de esta campaña publicitaria; en la primera campaña realizada en el mes de mayo del 2006, se utilizó como criterio básico del diseño el maximizar las características del nuevo producto. En los meses de mayo, junio y julio del 2007, como criterio se utilizó la plena satisfacción de actuales clientes; y, en la de Octubre y Noviembre del 2007, en virtud de lo adverso del entorno se apeló a las emociones de potenciales compradores e inversionistas.

Se contrató el diseño de campaña, coordinación y producción, elaboración de 3 artes finales para periódico "El Herald", la utilización de 2 fotografías de marca: ("Hombre y esqueleto" "Hombre feliz"), por 2 ocasiones cada una; la inversión alcanzó un monto de UN MIL NOVENTA Y SIETE, 60/100 DÓLARES AMERICANOS, (1.097,60 USD), incluido el 12% de IVA.

#### 7.3.- ARTES ADICIONALES PARA MINI-CAMPAÑA.

Adicionalmente a los artes iniciales ejecutados para esta campaña publicitaria, se contrató localmente con la Sra. OLIVIA NÚÑEZ GAIBOR, el diseño de 6 artes publicitarios adicionales para el Diario El Herald: ("Paraguas", "Corbata", "El Gato",

"Esfume", "Bruja" y "Rompecabezas"), por un monto total de CIENTO SESENTA Y OCHO, 00/100 DÓLARES (168,00 USD), incluido el 12% de IVA.

#### 7.4. PUBLICIDAD

##### 7.4.1.- EN PRENSA:

En el Diario El Heraldo se contrató publicidad con las siguientes características:  
Formato: 19 cm x 22cm (4.5 x 22), Ubicación: Página derecha, sección "A": Full Color, Días:

- |                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| • Miércoles 24 de octubre   | Hombre y esqueleto |
| • Viernes 26 de octubre     | Hombre Feliz       |
| • Lunes 29 de octubre       | La Creación        |
| • Jueves 01 de noviembre    | Bruja              |
| • Lunes 05 de noviembre     | Paraguas           |
| • Miércoles 07 de noviembre | Corbata            |
| • Lunes 12 de noviembre     | El Gato            |
| • Viernes 16 de noviembre   | Esfume             |
| • Martes 20 de noviembre    | Bruja Nueva        |
| • Jueves 22 de noviembre    | Hombre Feliz       |
| • Lunes 26 de noviembre     | Hombre y Esqueleto |
| • Miércoles 28 de noviembre | Rompecabezas       |
| • Sábado 1 de diciembre     | Rompecabezas       |

Se obtuvo publicidad de bonificación: 3 publicaciones adicionales que fueron realizadas: el 26 y 28 de noviembre y 1 de diciembre; la inversión total alcanzó un valor de 2.095,63 USD.

#### 7.5. INVERSIONES EN MERCADEO DE ESTA CAMPAÑA:

Hasta el 31 de diciembre se ha invertido la cantidad de TRES MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS, 83/100 DÓLARES AMERICANOS (3.546,83 USD), con cargo a la partida presupuestaria: "Servicios Publicidad e Incentivos Ventas" conforme detalle a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL
SOCIOL. GUEVARA , diseño campaña, coordinación, elaboración 3 artes	1.097,60
SRA. OLIVIA NÚÑEZ GAIBOR, 6 ARTES: ("Paraguas", "Corbata", "El gato", "Esfume", Bruja "Rompecabezas")	168,00
DIARIO EL HERALDO (13 publicaciones: 24, 26, 29 de Octubre, 1, 5, 7, 12, 16, 20, 22, 26, y 28 de noviembre y 1 de diciembre)	2.095,63
SRA. HUIRACocha (Placas de vinil + sintra de 0.30 x 1.50, con leyenda: "Se Vende")	88.20
SRA. TERESA JORDÁN (Arriendo de sitio para valla en la Calle José Peralta s/n y Roberto Andrade).	97.40
<b>TOTAL GASTOS DE MERCADEO</b>	<b>3.546,83</b>

**7.6.- RESULTADOS:****VENTAS.**

Se negociaron las siguientes nuevas bodegas:

NOMBRE	BODEG A No.	ESTAC.	FORMA DE PAGO
Sr. Jesús Campoverde	B10	E9, E10	Contado a 24 meses
Arq. Patricio Chérrez	B4	E7, E8	Contado a 24 meses
Sr. Diego Ponce	B16	E31, E32	Contado a 24 meses

El precio de venta fue: 305.00 USD por cada metro cuadrado de bodega y, 113.00 USD por metro cuadrado de estacionamiento.

**7.7.- VISITAS DE INTERESADOS:**

El personal de oficina atendió 35 interesados

Se han enviado ofertas a los Sres. Sr. Jesús Campoverde, INTACO ECUADOR, Transportes Ortiz, mediante Oficios # 164, 170, 171-2007-G-ZOPCEM, del 1, 9 y 13 de noviembre del 2007, respectivamente

**8.- INCREMENTO DE ELEMENTOS DE SEGURIDAD PARA EL COMPLEJO****8.1. CERRAMIENTO METÁLICO CALLE ROBERTO ANDRADE.**

Ante pedido unánime de los compradores de las bodegas ubicadas en la calle Roberto Andrade, se resolvió construir un cerramiento con puertas metálicas, que permitiendo el ingreso de vehículos, incrementa el servicio de seguridad.

Una vez realizados los diseños, mediante Oficios # 129, 130 y 131-2007-G-ZOPCEM, de julio 23 del 2007, se invitó a los Sres. Ingenieros: Enrique Aguilar, Néstor Vásconez y Vladimir Paredes Cabezas, a presentar sus ofertas; las ofertas fueron presentadas el 26 de julio del 2007; Gerencia y Asesoría Jurídica procedieron a aperturar las mismas y remitieron a la Comisión Técnica Evaluadora mediante Memorando # 029-2007-G-ZOPCEM.

Luego de cumplir todos los trámites reglamentarios y basados en el informe de la Comisión Técnica, constante en Memorandum # 003-2007-G-ZOPCEM, de julio 27 del 2007, se procedió a adjudicar y contratar al Ing. Enrique Aguilar, el 30 de julio del 2007, por un monto de 12.092,48 USD, más el 12% de IVA, con un plazo de ejecución de 30 días calendario.

Con fecha 31 de Octubre del 2007, se suscribió el Acta de Entrega Recepción Definitiva del contrato con el Ing. Enrique Aguilar, el monto final del contrato ascendió a 13.296,33 USD. Cabe señalar que debido al retraso en la entrega del objeto contractual se le multó en 680,00 USD, que le fueron descontados del pago final.

Los costos por éste concepto serán trasladados a los compradores vía precio de venta

## 8.2. DOTACIÓN DE MONITOR EN GARITA G2

Con el propósito de optimizar el control visual de los guardias se contrató a partir del mes de octubre del 2007 un guardia armado adicional para la garita G2

Con el objetivo de replicar la señal de video del sistema de seguridad instalado en la Garita 1 del proyecto BODESUR, fue instalado un sistema de retransmisión que cuenta de los siguientes equipos: Adaptadores de video S- Video - RCA macho - hembra, Cable coaxial (100 m), TV para la recepción en la Garita G2, amplificador de Video de 4 salidas. Esto permite la recepción en una entrada de video RCA de la señal de la tarjeta de video S-video del computador que procesa las señales de las cámaras instaladas dentro de todo el complejo; de esta manera la señal de video que está siendo almacenada y vigilada en la garita 1, es también controlada en la garita 2 en tiempo real; las características de los equipos instalados permitirían a futuro la reproducción de la señal hasta otros puntos del proyecto; estos trabajos fueron realizados desde el mes de agosto del 2007, con una inversión total de 224.83 USD

## 8.3.- RENOVACIÓN DE CONTRATO CON GUARDIA PRIVADO PARA EL COMPLEJO BODESUR.

Con fecha 1ro.de febrero del 2007, se renovó el contrato de guardianía con la firma, Pazviseg C. Ltda., por un monto de 672, 00 USD más 12% de IVA, mensuales, y con un plazo de 6 meses para un guardia.

## 8.4.- INTENSIFICACIÓN DEL SISTEMA DE VIGILANCIA.

Dentro de la política de dotar de mayor seguridad al complejo BODESUR, y en virtud de que en el lado Oeste se encuentran operando las siguientes Empresas: LUBRICANTES SHELL, VCORP, ING. MARCELO HERNÁNDEZ, RADA, DISTRIBUIDORA RB., con fecha 24 de Octubre del 2007, se procedió a contratar un guardia privado adicional que presta sus servicios todos los días del año con un horario de 8H30 a 20H30 inicialmente, con un incremento en costos al contrato original de 300,00 USD más 12% de IVA

## 9.- OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE BODESUR

Desde el 30 de Octubre del 2006, actúa como Administrador de BODESUR la Compañía ZOPCEM.

Con éste antecedente y en virtud de que hasta el 31 de diciembre del 2007, están operando 18 empresas, que ocupan 19 bodegas, se han incrementado las actividades y competencias que deben ser desarrolladas por nuestra Empresa, dentro de las que se realiza lo siguiente:

- Limpieza y mantenimiento de vías y estacionamientos
- Mantenimiento y cuidado de áreas verdes
- Limpieza y mantenimiento de áreas comunales: salón comunal, vivienda del guardián y garitas.
- Cuidado y mantenimiento de vallas y rótulos
- Cuidado y mantenimiento de sistema electrónico de vigilancia
- Supervisión a servicio de vigilancia armada
- Control y facilitamiento de servicios comunales ante usuarios
- Gestión financiera de tasas comunales
- Control y operación de servicio de recolección de basura

- Limpieza y mantenimiento de cubiertas por problemas de ceniza
- Intermediación y gestión de servicios públicos con Empresas
- Atención de pedidos y solicitudes de condóminos
- Asistencia gratuita en trámites de escrituración y registro.

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

Se realizó la solicitud mediante Oficio # 108-2007-G-ZOPCEM, de junio 4 del 2007, y se recibió una respuesta negativa el 26 de junio del 2007 mediante Oficio OPM-2943, aduciendo que se encuentran en un litigio con el antiguo propietario de los terrenos en que se emplaza "Bodesur", debido a la ocupación parcial del citado predio para la apertura de las vías Roberto Andrade y El Espectador.

## 11. – REMISIÓN DE DOCUMENTOS

### 11.1.- REMISIÓN DE BALANCES E INFORME ANUAL DE GERENCIA.

Estos documentos fueron remitidos según el siguiente detalle:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA	OFICIO #
FIRMA ADICO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BALANCES DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2006</li> <li>• INFORME ANUAL DE GERENCIA</li> </ul>	FEB. 8/2007	017-2007-G-ZOPCEM
Econ. Bolívar Arias COMISARIO REVISOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BALANCES EJERCICIO ECONÓMICO 2006</li> </ul>	ENE. 31/2007	012-2007-G-ZOPCEM
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INFORME ANUAL DE GERENCIA</li> <li>• AJUSTE 2007 DEL "PLAN ESTRATÉGICO 2004-2008"</li> </ul>	FEB. 7/2006	016-2007-G-ZOPCEM
CPA- Fausto Galarza COMISARIO REVISOR	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BALANCES EJERCICIO ECONÓMICO 2006</li> </ul>	ENE. 31/2007	011-2007-G-ZOPCEM
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INFORME ANUAL DE GERENCIA</li> <li>• AJUSTE 2007 DEL "PLAN ESTRATÉGICO 2004-2008"</li> </ul>	FEB. 7/2007	015-2007-G-ZOPCEM
Econ. Raúl Sagasti MINISTRO INDUSTRIAS MICIP	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INFORME ANUAL DE GERENTE GENERAL</li> <li>• BALANCE GENERAL, BALANCE DE RESULTADOS, NOTAS, DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2006.</li> <li>• AJUSTE 2007 AL PLAN ESTRATÉGICO: 2004-2008.</li> <li>• RESUMEN EJECUTIVO DE LA INFORMACIÓN PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS</li> <li>• PRESUPUESTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007</li> </ul>	FEB. 22/2007	021-2007-G-ZOPCEM
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ing. Fernando Naranjo PREFECTO PROVINCIAL</li> <li>• Arq. Fernando Callejas ALCALDE MUNICIPAL</li> <li>• Ing. Fernando Valencia PRESIDENTE CAPIT</li> <li>• Ing. Santiago Vargas PRESID. CAM. INDUSTRIAS</li> <li>• Ing. Jaime Astudillo PRESID. EJEC. EEASA</li> <li>• Ing. Jorge Fabara PRESID. CAM. COMERCIO</li> <li>• Sr. Francisco Barona PRESID. CENTRO AGRÍCOLA</li> <li>• Eco. José Zurita Lara PRESIDENTE (E) ZOPCEM</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• INFORME ANUAL DE GERENTE GENERAL</li> <li>• BALANCE GENERAL, BALANCE DE RESULTADOS, NOTAS, DEL EJERCICIO ECONÓMICO 2006.</li> <li>• AJUSTE 2007 AL PLAN ESTRATÉGICO: 2004-2008.</li> <li>• RESUMEN EJECUTIVO DE LA INFORMACIÓN PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS</li> <li>• PRESUPUESTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2007</li> </ul>	FEB. 23/2007	Cir. 02-2007-G-ZOPCEM

## 11.2.- ENTREGA DE INFORMES A PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA

Ante pedido verbal del Sr. Presidente de la Empresa se remitieron periódicamente:

- Informes de avance de obra,
- De liquidez,
- Copias de pagos,
- Copias de minutas,
- Copias de escrituras de compra venta realizadas.
- Reglamentos y Estatutos
- Listado de bodegas disponibles para la venta
- Tabla de precios de venta vigentes de m2 de bodegas, y m2 de estacionamientos, incluida la utilidad bruta de cada una de ellas.
- Copia de plano del complejo Bodesur
- Informes mensuales de Fiscalización
- Balance Gerencial al 30 de septiembre del 2007
- Informes sobre fondos disponibles y a recaudar

## 12.- CONTRATOS

### 12.1.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BODEGA B9, ESTACIONAMIENTOS E17 Y E18.

Se suscribió con el Sr. Santiago Sevilla, el 12 de enero del 2007, por un canon de arriendo de 246,40 USD mensuales, y con un plazo de un año

### 12.2.- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BODEGA B8, ESTACIONAMIENTOS E15 Y E16.

Con el propósito de generar mayor movimiento comercial en el sector Sur del proyecto, con fecha 2 de mayo, se ha procedido a arrendar la Bodega B8, Estacionamientos E15 y E16, con el Sr. David Estrella, con un canon de arriendo mensual de 360 USD incluido el 12% de IVA y con un plazo de 1 año; debido a problemas operativos ésta empresa ocupó la bodega únicamente 4 meses.

## 13.- RENOVACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS

Con la Compañía Aseguradora del Sur:

- Póliza de Vehículo.- Póliza VH No. 701090, con que ampara al vehículo de propiedad de ZOPCEM, para el período 13 de Septiembre del 2007 al 13 de Septiembre del 2008; renovada con fecha 6 de septiembre.
- Póliza Incendio y Líneas Aliadas: No. 700734, muebles, equipos y otros, por un monto de 15.972,00 USD, el 21 de diciembre
- Póliza Robo y Asalto: No. 700557, Muebles, Equipos y Otros, por un monto de 8.000,00 USD, el 21 de diciembre.
- Póliza Sobre Equipos Electrónicos: No. 700144, por un monto de 15.841,00 USD; el 21 de diciembre, y,
- Pólizas Contra Incendio y Robo: Póliza: IN-700297, y Póliza: RB-700247, para los repuestos de propiedad de la Compañía, por el período 18 de diciembre del 2007 al 18 de diciembre del 2008.

Con Seguros Colonial:

- PÓLIZA DE FIDELIDAD PRIVADA: No. 1000453, por un monto de 25.000 USD, que ampara a todo el personal, que consta en roles de pago, con relación de dependencia con el ZOPCEM, se incluirán además, en ésta póliza: al Arq. Luis Tomaselli, Gerente General; Ing. Santiago Acurio, Asesor de Sistemas Informáticos de la Compañía, Sr. David Marañón, Asistente Informático, Arq. Camilo Valencia Fiscalizador y Sr. Marco Candelejo, Bodeguero Nocturno de BODESUR.

#### **14.- ADQUISICIÓN ACTIVOS FIJOS: VEHÍCULO**

Ante solicitud del Departamento Técnico, en virtud del inicio de la construcción de la IV etapa Fase "A", se hizo necesario la adquisición de una nueva camioneta para la Empresa. Luego de realizar el Concurso de Ofertas No. 01 en el que se invitó a los siguientes proveedores: Ambandine S.A., Automotores de la Sierra S.A., Automotores y Anexos, la Comisión Técnica conformada por el Ing. Víctor Hugo Sánchez y Dra. Patricia Carrera, reunida el 29 de de enero del 2007, mediante Memorandum # 001-2007-CT-ZOPCEM, resolvieron recomendar se adquiriera el vehículo Mazda en la casa Ambandine S.A.; por un monto de 18.000,0 USD, incluido el 12% de IVA, la adjudicación consta en Acta de fecha 1ro. de febrero del 2007.

**CAPITAL SOCIAL**

Al momento el Capital Social de la Compañía asciende a la cantidad de 762.793,00 USD; estando totalmente pagado:

**CUADRO DE PARTICIPACIÓN ACCIONARIA**

<b>ACCIONISTAS</b>	<b>No. ACCIONES 1.00 USD C/U</b>	<b>PARTICIPACIÓN ACCIONARIA</b>	<b>%</b>
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
<b>SUMAN:</b>	<b>762.793</b>	<b>762.793,00</b>	<b>100,00</b>

## 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 2007, la Gerencia continuó a cargo del **ARQ. LUIS TOMASELLI SALINAS**.

### 2) PRESIDENCIA ZOPCEM

La Presidencia en el 2007, fue desempeñada por el **SR. ÁLVARO MUÑOZ LALAMA**, a partir del 20 de marzo.

### 3) CONFORMACIÓN DEL DIRECTORIO

Durante el año 2007 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 reconstituyó de la siguiente manera:

#### SECTOR PUBLICO

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

#### SECTOR PRIVADO

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

**4) JUNTA DE ACCIONISTA**

Se realizó la siguiente Junta de Accionistas:  
20 DE MARZO DEL 2007 (ORDINARIA)

**5) SESIONES DE DIRECTORIO.**

Se realizaron las siguientes Sesiones de Directorio:  
06 DE MARZO DEL 2007  
29 DE MAYO DEL 2007  
13 DE SEPTIEMBRE DEL 2007  
04 DE DICIEMBRE DEL 2007

**6) PRESUPUESTOS DE OPERACIÓN, INVERSIÓN Y CAJA PARA EL 2008.**

Durante el mes de noviembre del 2007, Contabilidad y Gerencia, procedieron a elaborar los Presupuestos para el año 2008. Fueron probados por el Directorio del 4 de Diciembre del 2007

**7). INFORME ANUAL 2006 DE GERENCIA**

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

**8). DOCUMENTACIÓN REMITIDA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.**

Con fecha 9 de abril del 2007, y mediante OFICIO # 076-2007-G-ZOPCEM, se remitieron a la Superintendencia de Compañías, los siguientes documentos:

- Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2006
- Informe Anual del Gerente General
- Informes de Comisarios Revisores
- Informe de Auditoría Externa
- Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 20 de marzo del 2007
- Formulario único de Actualización

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

**9). JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS**

Con fecha 20 de marzo del 2007 se realizó la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la cual se conocieron los estados financieros del ejercicio económico 2006, el informe anual de Gerencia, informe de Auditoría Externa, e Informe de Comisarios Revisores.

**9.1.) RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DEL 20 DE MARZO DEL 2007**

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 Adico Cía. Ltda., sobre los balances de Zonas y Servicios Productivos CEM-ZOPCEM, sobre el ejercicio económico 2006; y se dispuso la remisión a la Superintendencia de Compañías
- Se aprobaron los Estados Financieros de la Compañía del Ejercicio Económico 2006; considerando que no existen observaciones en los informes de Auditoría Externa, y Comisarios Revisores
- Sobre los resultados obtenidos por la Compañía en el Ejercicio Económico 2006:  
Que las utilidades de 3.586,21 USD, luego de deducida la participación laboral de 860,63 USD e impuesto a la renta por 1.219,23USD, se destine su totalidad a reserva legal por 1.506,35 USD.
- Se resolvió contratar a la Firma de Auditoría Externa SALVADOR AUREA CÍA. LTDA, para el Ejercicio Económico 2007, por un monto de 2.500,00 USD, más IVA.
- En lo referente a nuevos nombramientos: de Presidente y Vicepresidente, fueron designados el Sr. Álvaro Muñoz Lalama, y el Econ. José Zurita, respectivamente; los nombramientos respectivos, fueron inscritos en el Registro Mercantil, con fecha 9 de abril del 2007.
- Se ratificó como Comisarios Revisores a los Sres. Econ. Bolívar Arias y CPA Fausto Galarza.

#### **10). PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.**

Luego de un largo proceso solicitando correcciones a la emisión de los títulos por el Impuesto Predial, el 29 de enero del 2007, se canceló la cantidad de 806.60 USD, por concepto de bodegas y locales no vendidos en Bodesur.

#### **11). CANCELACIÓN EN LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.**

Con fecha 11 de septiembre del 2007, se canceló la tasa de Contribución a la Superintendencia de Compañías por la cantidad de 590,92 USD, correspondiente al año 2007; se remitió copia del pago mediante Oficio # 150-2007-G, de septiembre 12 del 2007.

#### **12) PAGO DE APORTE A LA CONTRALORÍA**

La cancelación fue realizada mediante débito el 28 de mayo del 2007, por un monto de 50,93USD, como anticipo del aporte del cinco por mil a la Contraloría General del Estado, correspondiente al año 2007 por parte del ZOPCEM, ésta acción fue notificada, mediante Oficio # 111-G-2007-ZOPCEM, del 07 de junio del presente año, al Econ. Juan Villavicencio, Director Financiero de la Contraloría.

#### **13) DEVOLUCIÓN DE APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES.**

De acuerdo a lo resuelto por la Junta General Ordinaria de Accionistas, se procedió a realizar la devolución de los montos correspondientes a cada uno de los siguientes Accionistas:

Ministerio de Industrias y Competitividad, por 560,00 USD, el H. Consejo Provincial con 276,09 USD y la EEASA con 192,19 USD.

La devolución al Ministerio de Industrias se realizó el 30 de marzo del 2007, fecha en la que se suscribió la correspondiente Acta de Entrega Recepción.

#### **14) CAMBIO DE DENOMINACIÓN A MINISTERIO DE INDUSTRIAS Y COMPETITIVIDAD.**

Mediante Oficio # 078-G-2007-ZOPCEM, de abril 9 del 2007, se inició el cambio de denominación del socio, como "Ministerio de Industrias y Competitividad", en la Superintendencia de Compañías, habiéndose cumplido el trámite el 20 de abril de 2007; particular que fue comunicado mediante Oficio NO.SC.ICA.DI.0000607.

Con fecha 27 de abril se realizó el intercambio de los Títulos de Acciones en el Ministerio de Industrias y Competitividad.

#### **15) NUEVOS DIRECTORES.**

Mediante Oficio el HCP Oficio No. 00020, de enero 11 del 2007, el H. Consejo Provincial de Tungurahua, nos notifica que sus nuevos delegados al Directorio son: Principal, Sr. Álvaro Muñoz Lalama; Alterno Dr. Washington Moscoso.

Mediante Resolución de Concejo 008 RC-008.11, de enero 11 del 2007, el I. Municipio de Ambato, nos notifica que sus nuevos delegados al Directorio son: Principal, Dr. Javier Altamirano; Alterno Ing. Patricio Mosquera.

#### **16) CONTRATOS**

##### **16.1) CONTRATO DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL AÑO 2007**

De acuerdo a resolución de la Junta General Ordinaria de Accionistas, de marzo 20 del 2007, se suscribió con la firma SALVADOR ÁUREA CÍA. LTDA. el contrato de Auditoría Externa para el ejercicio económico 2007, por un monto de 2.500,00 USD, más IVA, con fecha 27 de abril del 2007; y, se remitió a la Intendencia de Compañías mediante Oficio # 083-2007-G-ZOPCEM, de abril 30 del 2007.

##### **16.2) CONTRATO DE ASISTENTE INFORMÁTICO.**

Como reemplazo al anterior Asistente Informático, se contrató al Sr. David Marañón, con fecha 4 de junio, con una remuneración de 2,00 USD, por cada hora laborada.

##### **16.3) RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES ASESOR INFORMÁTICO**

En el Área de Sistemas, con fecha 12 de junio del 2007, se renovó el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales con el Ing. Santiago Acurio, en similares términos al del contrato anterior, que contempla un pago fijo de 226,80 USD más IVA, por 28 horas de trabajo, las adicionales a éstas se cancelarán por un valor de 8.10 USD.

##### **16.4) RENOVACIÓN CONTRATO DE CHOFER MENSAJERO**

Con fecha 26 de junio del 2007, y con el plazo de 1 año, se renovó el contrato de Chofer- Mensajero, con el Sr. Mario Lapo en similares términos a los anteriores, con una remuneración mensual de 300,00 USD, más los beneficios de Ley.

#### **16.5) CONTRATO CON FISCALIZADOR DE OBRA.**

- Con fecha 15 de enero del 2007, se suscribió el contrato de Servicios Profesionales para la fiscalización de la construcción de la IV esta, Fase "A", de Bodesur, con el Arq. Camilo Valencia por un monto de 263,16 USD más IVA mensuales.
- Con fecha 15 de septiembre del 2007, procedió a renovar el contrato con el Fiscalizador de la Construcción, Arq. Camilo Valencia, por el período de 8 meses, por un monto de 283,16 USD, más IVA, mensuales.

#### **16.6) RENOVACIÓN DE CONTRATO DE SERVICIOS PROFESIONALES ASESOR JURÍDICO**

Con fecha 16 de octubre del 2007, se renovó por el período de un año, el Contrato de Prestación de Servicios Profesionales con el Dr. Luis Torres Fiallos, el monto de honorarios será variable, por concepto de visitas a razón de 53,00 USD más 12% de IVA cada una, estableciéndose que serán mínimo 2 visitas al mes y máximo 8 visitas mensuales.

#### **17) RENUNCIA DE SR. LUIS ASTUDILLO – GUARDIÁN**

En virtud de que por seguridad y por aspectos de mercadeo se requería la contratación de vigilancia especializada a través de una Compañía de guardias privados, y con el objeto de reducir costos, se resolvió eliminar el puesto de guardián – conserje, que existía en la Organización de la Empresa; este particular se le informó al Sr. Luis Astudillo, quien en un acto de generosidad y comprensión decidió presentar la renuncia voluntaria con fecha marzo 20 del 2006; El Acta de Finiquito se suscribió con fecha 16 de enero del 2007; el monto de la liquidación incluido lo señalado en el Reglamento de Retiro Voluntario ascendió a la cantidad de 5.235,52 USD.

#### **18) RENUNCIA DE PRESIDENTE Y ENCARGO DE LA FUNCIÓN A LA VICEPRESIDENCIA.**

El Sr. Patricio Cuesta Holguín, Presidente de la Compañía una vez que concluyó su período como Consejero Provincial, con fecha 8 de enero presentó su renuncia, y a partir de esa fecha asumió las funciones el Vicepresidente Econ. José Zurita Lara.

#### **19). EVENTOS DE CAPACITACIÓN.**

Con fecha 30 de junio, participó en el Seminario "La Efectiva Secretaria Ejecutiva" la Sra. Maibel Guerrero; el monto total de la inversión alcanzó a 60,00 USD

Con fecha 28 de septiembre del 2007, asistió al Seminario: "El Arte de tratar con los Clientes", en la ciudad de Quito la Sra. Maibel Guerrero; el monto de la inversión alcanzó a 156.80 USD.

**20) VACACIONES PERSONAL**

Durante el 2.007, los funcionarios han gozado de los siguientes períodos de vacaciones:

<b>FUNCIONARIO</b>	<b># DIAS DE VACACIONES</b>
Lcda. Edith Armas, Contadora.	27
Sra. Maibel Guerrero, Asistente de Gerencia	25
Ing. Victor Hugo Sánchez, Director Técnico	22
Dra. Patricia Carrera, Auxiliar de Contabilidad	22
Sr. Mario Lapo, Mensajero – Chofer	15

## 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:

- El entorno nacional y sectorial, 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 el carácter de escaso y especulativo; aspecto que a su vez generó que los procesos de adquisición de tierras recién a mediados del 2.004 arrojaran resultados positivos con la adquisición del terreno que fuera de la familia Vásconez.
- La no disponibilidad de inventarios hasta el 2005, año en el cual se contó con inventarios terminados, 13 bodegas a finales de diciembre.
- El 2.005 fue un año dedicado a la ejecución de inventarios, construcción de bodegas y que debido a los nuevos controles externos a los que ahora esta sujeta la compañía, los procesos para su contratación y realización actualmente son más largos y burocráticos, lo que se refleja en tiempos de ejecución; y
- El 2006 se ha cosechado lo que se sembró en el 2005; se superó el objetivo de ventas que estuvo fijado en 8 bodegas, habiéndose contabilizado ventas de 9 bodegas.
- En el 2.007 se comercializaron 10 bodegas y se iniciaron los estudios 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, se han cumplido en 98% 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 20 de Marzo del 2007, 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
  - 1.- Aprobar el informe anual del Gerente General correspondiente al ejercicio económico 2006.

- En relación al Informe de Auditoría Externa
  - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2007, constante en Oficio Circular # 05-2007-P-ZOPCEM, de marzo 6 del 2007 y dar por conocido el informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros y la gestión del ejercicio 2006, presentado por la firma auditora externa Adico Cía. Ltda.; debiendo este documento ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
  
- En relación a los Informes de Comisarios Revisores:
  - Acoger la recomendación del Directorio del 6 de marzo del 2007, constante en Oficio Circular # 001-2007-P-ZOPCEM.- Dar por conocido y aprobado integralmente el informe presentado por los Comisario Revisor Sr. CPA Fausto Galarza.
  - Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2007, según Oficio Circular # 02-P-2007-ZOPCEM de marzo 06 del 2007.- Aprobar por unanimidad la aprobación integral del informe presentado por el Comisario Revisor Sr. Econ. Bolívar Arias; se ejecuten las recomendaciones,
  - y se proceda a la devolución de los aportes para futuras capitalizaciones a las Accionistas.
  
- Con relación a los Estados Financieros:
  - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2007, constante en oficio circular # 03-2007-P-ZOPCEM, de marzo 6 del 2007.- 2.- aprobar íntegramente los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2006.
  
- Con relación a los Resultados:
  - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2007, constante en Oficio Circular # 03-2007-P-ZOPCEM, de marzo 06 del 2007.- 2. Que las utilidades de 3.586,21 USD, luego de deducida la participación laboral de 860,63 usd e impuesto a la renta por 1.219,23USD, se destine su totalidad a reserva legal por 1.506,35 USD..

## **2.2.- PRESENTACIÓN DE BALANCES.**

Una vez que los Balances fueron aprobados por la Junta General Ordinaria del 20 de Marzo del 2007, se remitió mediante OFICIO # 076-2007-G-ZOPCEM, del 9 de Abril del 2007, los documentos exigidos por la Superintendencia de Compañías; igualmente se realizó la Declaración en la Delegación Provincial de Rentas con fecha 04 de abril del 2007.

## **2.3.- REAJUSTES PRESUPUESTARIOS**

Los Presupuestos iniciales para el 2007 fueron aprobados en Sesión de Directorio del de Diciembre 14 del 2006, por un monto de 144.961 USD el presupuesto de operación (ingresos) y 508.745 USD el presupuesto de inversión.

El Reajuste Presupuestario Final fue analizado y aprobado en Sesión de Directorio de Diciembre 4 del 2007, por los montos de \$ 77.875 para el presupuesto de operación (ingresos) y de \$308.254 para el presupuesto de inversión.

### 3.- CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

#### (ANÁLISIS VÍA PRESUPUESTO)

Se realizó la respectiva planificación y programación financiera para el 2.007, documento éste que fue aprobado por el Directorio del 14 de Diciembre del 2006 y la Reforma Presupuestaria Final el 4 de Diciembre del 2007; y, conocido (el presupuesto original) por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 20 de Marzo del 2007. Estos documentos fueron realizados con el objeto de racionalizar y optimizar el manejo financiero de la Compañía.

A continuación de este informe, Ejercicio Económico 2007 y en el documento de Liquidación Presupuestaria 2.007, 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 2007 fue de 77.875,00 USD; habiéndose ejecutado la suma de 70.683,81 USD, con un decremento del 9,23 % con relación a lo previsto; debido a que se realizó la venta de la 10 bodegas con sus estacionamientos en lugar de las 11 presupuestadas.

El total de Egresos Operacionales presupuestado para el 2007 ascendió a la cantidad de 114.990,00 USD, se ejecutó el valor de 104.795,25 USD; es decir un 8,87 % menos por el concurrente control de gastos originados en el recorte y desaparición de varias partidas de gastos, especialmente los operativos.

La diferencia entre ingresos y egresos presupuestados originaba un déficit operativo presupuestado de 37.115,00 USD; ejecutados los presupuestos en la realidad ascendió a 34.111,44 USD, equivalente a un 8,09% en menos a lo proyectado, por las razones antes citadas.

Las depreciaciones presupuestadas fueron 8.500,00 USD; una vez realizados los registros ascendieron a la suma de 8.460,39 USD; determinándose una diferencia en menos del 0,47%.

El déficit de operación presupuestado tuvo una variación en menos 6,67%, debido al estricto control de gastos.

#### 3.2. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Si se comparan los valores presupuestados como fuentes para la inversión que ascendían a 308.254,00USD frente a lo ejecutado por 285.712,77 USD se deduce un decremento del 7.31%, debido básicamente a la venta de 10 bodegas en lugar de las 11 presupuestadas.

Los usos presupuestados para la inversión ascendían a 308.254,00 USD habiéndose ejecutado en la suma de 290.628,16 USD, es decir un 5,72 % menos; el proyecto Bodesur en su fase de ejecución o construcción de acuerdo al Plan de Negocios, tiene un adelanto de casi un año, debido a que la quinta etapa según este plan debía

ejecutarse en el 2.008, habiéndose adelantado el inicio de la ejecución a julio del 2.007; este adelanto anual reprogramado en el contexto del cronograma multianual sufrió un pequeño retraso debido a reajustes financieros en el flujo de fondos implementados a fines del primer semestre del 2.007. Estos recursos fueron destinados mayoritariamente a la construcción de la cuarta y quinta etapas de BODESUR.

#### 4.- VENTA DE BODEGAS

En el 2007 se realizó la venta de diez bodegas según el siguiente detalle

PROPIETARIOS	BODEGAS		ESTACIONAMIENTOS		TOTAL DE LA VENTA
	No. asignado	Suman precio de bodega	No. asignado	Precio por estacionamiento	
CANDO LUCY SRA.	B-3	50.142,00	E-5-6	11.305,65	61.447,65
CHERREZ PATRICIO ARQ.	B-4	53.597,28	E-7-8	6.080,53	59.677,81
CAMPOVERDE JESÚS SR.	B-10	49.312,00	E-19-20	6.130,25	55.442,25
SRS. VELASCO	B-12	49.117,20	E-23-24	4.671,42	53.788,62
HERNANDEZ MARCELO SR.	B-13	49.262,00	E-25-26	4.142,58	53.404,58
INTRIAGO RICARDO SR.	B-14-15	98.204,00	E-27 a 30	7.613,94	105.817,94
PONCE DIEGO SR.	B-16	49.495,00	E-31-32	3.879,29	53.374,29
NARANJO JOSÉ SR..	B-24	48.837,88	E-47-48	3.330,00	52.167,88
MOLINA BOLÍVAR SR.	B-25	48.081,61	E-49-50	3.274,50	51.356,11

#### 4.1.- ANÁLISIS COMPARATIVO DE INVERSIONES EN OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.

En el año 2006 se realizaron inversiones en Obras por 163.134,34 USD en la construcción de la II y III Etapas de BODESUR frente a los 138.222,66 USD realizados en el 2007, correspondientes a la construcción total de la IV etapa de Bodesur y a las obras realizadas de la V etapa en el 2.007; es decir se invirtió una cantidad menor en 24.991,68 USD a la del ejercicio anterior debido a las razones expuestas en literal 3.2 "Presupuesto de Inversión" y a que la II y III etapas tienen áreas más grandes que la IV y V etapas.

#### 5.- COMPARACIÓN ECONÓMICA DE LOS ESTADOS DE SITUACIÓN DEL 2006 Y 2007.

El total de activos en el 2006 fueron de 1.181.829,97 USD que constituye el 100%; dentro del cual tenemos:

Activo Corriente:	80.11%
Activo Fijo:	0.70%
Activo No Corriente	19.19%
Otros Activos:	0.00%

El valor de Pasivos en el 2006 fue de 59.796,92 que lo conforman:

Pasivo Corriente:	32.20%
Pasivo no Corriente:	28.82%
Pasivo Diferido:	38.98%

El Patrimonio en el 2006 fue de 1.122.033,05 USD que incluye los valores de:

Capital Accionario:	67.98%
Aporte Fut. Capitalizaciones	0.09%
Reserva Legal	15,24%
Reserva Facultativa	5,11%
Reserva Capital	11,43%
Utilidad del ejercicio:	0,15%

El pasivo representa el 5.06% en tanto que el Patrimonio el 94.94%

El total de Activos en el 2.007 fueron 1'170.505,30 USD que constituye el 100%; dentro del cual tenemos:

Activo Corriente:	74.43%
Activo Fijo:	1.52%
Activo No Corriente	23.55
Otros Activos:	0,50%

El valor de Pasivos en el 2007 fue 48.729,89 USD que lo conforman:

Pasivo Corriente:	31.23%
Pasivo no Corriente:	38.94%
Pasivo Diferido:	29.83%

El Patrimonio en el 2.007 fue 1.121.775,41 USD (100%) que incluye los valores de:

Capital Accionario	68.00%
Reserva Legal	15.37%
Reserva Facultativa	5.12%
Reserva CAPITAL	11.44%
Utilidad del Ejercicio	0.07%

El Pasivo representó el 4,16% en tanto que el Patrimonio el 95,84%.

## ACTIVOS

	2006	2007
Activo Corriente	80.11%	74.43%
Activo Fijo	0.70%	1,52%
Activo No Corriente	19.19%	23.55%
Otros Activos	0.00%	0.50%

Comparando porcentajes en relación a los activos, se nota que el Activo Corriente ha sufrido un decremento de 7.98%, y en valores absolutos ha disminuido en 75.553.07 USD debido a que por las ventas realizadas con un componente a plazos los valores se han trasladado a los activos no corrientes, y a la devolución en efectivo que se realizó de los aportes para Futuras Capitalizaciones; dentro de los activos corrientes el efectivo ha disminuido en un 19.85%, debido a que esos fondos se aplicaron en la construcción de las 4 bodegas y 8 estacionamientos de la Cuarta Etapa Fase "A", e inicio de la construcción de la V etapa que comprende 2 almacenes A1 y A2 y conjunto de oficinas O1, contribuyendo a reemplazar a inventario vendido en este periodo; el inventario decreció en un 36.88%, en relación al período anterior por las ventas señaladas.

Los activos no corrientes se incrementaron a \$48.833,97, debido a la existencia de cuentas por cobrar a largo plazo.

Los activos fijos se incrementaron en \$ 9.531,70 debido a la adquisición del vehículo Mazda doble cabina.

En total los activos han disminuido menos del 1%, en una cifra de 11.324.67 USD equivalentes a 0.96% del activo total, debido principalmente a depreciaciones y a la devolución de los aportes para futuras capitalizaciones

#### PASIVOS:

	<u>2006</u>	<u>2007</u>
	\$59.796.92	\$48.729,89
	2006	2007
Pasivo Corriente	32.20%	31.23%
Pasivo No Corriente	28.82%	38.94%
Pasivo Diferido	38.98%	29.83%

Ha existido un decremento del 18.51 %, equivalente a 11.324,67 USD menos de obligaciones que el año precedente, debido a la transferencia a ingresos de los intereses recaudados en el 2007.

El corriente ha permanecido en niveles porcentuales similares mas en valores absolutos ha disminuido, debido a que han disminuido las obligaciones patronales y los ingresos diferidos de corto plazo.

El no corriente se ha incrementado debido al incremento de provisiones para jubilación patronal y desahucio que normalmente se da al pasar el tiempo, actualización actuarial.

El pasivo diferido ha disminuido en 9.15 puntos, equivalentes a 8.775.17 USD menos debido a que un tramo de ellos ha pasado a ser corriente.

#### PATRIMONIO

En relación a las cuentas patrimoniales:

- El capital se mantiene en 762.793,00 USD,
- La reserva legal se incrementa en 1.506.35 USD llegando a 172.469,50 USD.
- La reserva facultativa se mantiene en 57.388,32 USD
- La reserva de capital se mantiene en 128.353,95 USD.
- En el presente ejercicio existió una **utilidad a disposición de accionistas** de 770.64 USD, levemente menor al ejercicio anterior.

## 6.-COMPARACIÓN ECONÓMICA DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS DEL 2006 Y 2007

Cuentas	2006	2007
Ventas	504.039.42	570.208,02
Costo de Ventas	416.227.09	469.813,09
Utilidad Bruta en Ventas	87.812.33	100.394,93
Utilidad neta en Ventas	87.812.33	100.394,93
Ingresos financieros	4.420.01	1.245,22
Ingresos No operac.	22.792.08	963,35
Total de Gastos	111.438.21	101.009,33
Utilidad (Perd) ejercicio	3.586.21	1.594,17

En el ejercicio 2006 el valor de las ventas alcanzó la suma de 504.039,42 USD, mientras que en el ejercicio 2007, el valor de las ventas se incremento y alcanzó a la cantidad de 570.208,02; cifra que se la considerará como el 100% para el siguiente análisis:

Costo de Ventas	82,39%
Utilidad Bruta en ventas	17.61%
Utilidad Neta en Ventas	17.61%
Ingresos Financieros:	0.22%
Ingresos No Operacionales:	0.17%
Total de Gastos:	17.71%

Podemos concluir que el valor de las ventas ha crecido en 66.168,60 USD, al igual que la utilidad bruta que ha crecido en 12.582,66 USD; estos crecimientos se dan, debido al incremento en el número de bodegas vendidas.

El rubro "Ingresos financieros", decrece en 3.174,79 USD debido a que en el presente ejercicio decrecieron los ingresos por intereses en ahorros, en virtud a que los recursos antes destinados a inversiones en bancos, en el presente ejercicio se utilizaron en la construcción de la IV etapa Fase "A", e inicio de la construcción de la V etapa de "BODESUR" y a que la mayoría de las ventas fueron realizadas en el segundo semestre del ejercicio económico.

Los ingresos no operacionales decrecieron en 21.828,73 USD debido a que en el ejercicio económico 2007, no hubo venta de activos fijos.

La cuenta "Total de Gastos" decreció en 10.428,88 USD, debido a:

- Que la asignación de costos en el 2006 y hasta septiembre del 2007, estuvo direccionado al "bolsón de gastos administrativos" en el 50%, y a partir de esa fecha disminuyó al 30%, en virtud de que se incurrió en costos de pre-factibilidad para el proyecto "MALL", es decir se redireccionaron hacia el "bolsón de costos de inversiones"; y, a
- Que la Empresa se sometió a una austeridad de costos y gastos, e incluso al personal se mantuvo los sueldos sin incrementos.

Producto de las ventas se obtuvieron utilidades contables por 1.594,17 USD, que equivalen al 0.28% de las ventas; utilidad que si bien es baja, es un resultado positivo que se ha logrado a pesar de ser un año extremadamente inestable en lo político, económico y social, y considerando que estas utilidades son exclusivamente operacionales ; para una empresa como ZOPCEM con características de ente

facilitador del desarrollo local los resultados son aceptables ya que ha cumplido su objeto social sin incurrir en pérdidas.

## 7.- RAZONES FINANCIERAS

<b>RAZONES FINANCIERAS</b>			
	RAZONES 2006	2006\2007	RAZONES 2007
<b>LIQUIDEZ</b>			
razon corriente ac/pc	49,170	16,42	57,244
p. acido ac-inv/pc	12,762	120,74	28,171
<b>RENTABILIDAD</b>			
margen neto un/vent			
retor. s act. UN/A	0,003034	(55,12)	0,001362
retor. s inv. UN/C	0,003196	(55,54)	0,001421
<b>APALANCAMIENTO</b>			
deuda/activo	0,051	(17,72)	0,042
deuda/capital	0,053	(18,49)	0,043
capital/activo	0,949	0,94	0,958
activo/capital	1,053	(0,94)	1,043
<b>EFICIENCIA</b>			
período cobro:	97,755	118,88	213,966
cc/ventas dia			
<b>INVENT. ROTACION</b>			
costo ventas/inv. final	0,774	116,30	1,674
inv final/ventas	1,067	(53,87)	0,492
<b>ROTACION DE ACTIVOS:</b>			
V/A	0,426	14,22	0,487

## 8.- ANÁLISIS DE RAZONES Y OTROS INDICADORES FINANCIEROS

**8.1.- LIQUIDEZ.-** Se observa que la Compañía tiene una excelente liquidez, con un índice de liquidez corriente 57.24, con un incremento porcentual de 16.42% frente al 2006, debido al decremento del pasivo corriente; el índice de la prueba ácida: 28.17 con una mejoría de 120.74%, dándonos solvencia y solidez, para responder a compromisos adquiridos anteriormente y a solventar eventualidades que se podrán presentar en 2.008.

**8.2.- APALANCAMIENTO.-** Podemos analizar que apenas el 4.02% de los activos están financiados con "obligaciones".

El porcentaje de las obligaciones sobre el Capital de la Compañía es apenas el 4.3%. El 95.8% 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, disminuyendo el apalancamiento en un 17.72% frente a los pasivos del ejercicio anterior y en menos 0.95% de los activos actuales.

**8.3.- RENTABILIDAD.-** El RSI en el presente ejercicio es positivo: 0.14, equivalente a \$1.594,17; indicador bajo el promedio de una rentabilidad esperada para una empresa inmobiliaria normal, mas si consideramos que ZOP-CEM es una empresa que promueve el desarrollo industrial y comercial de la zona, al haber cumplido sus objetivos anuales y además al haber cubierto sus costos, su desempeño se ha enmarcado dentro de parámetros esperados para este tipo de organizaciones.

**8.4.- EFICIENCIA.-** El periodo de cobro en el 2.007, fue de 214 días, debido al incremento de las cuentas por cobrar por las ventas efectuadas a 2 y 7 años

En síntesis se puede señalar que la situación financiera de la empresa es estable, solvente y libre de endeudamiento comprometedor.

## 9.- EVOLUCIÓN FINANCIERA DEL 2.004 AL 2.006

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 realizaremos un breve análisis financiero, que será ampliado en la Junta General de Accionistas; podemos ver a través del cuadro comparativo de Balances de Situación y de Resultados. En los últimos cuatro años la tendencia incremental de **los activos** ha sido constante, manteniéndose en niveles similares con ligeras variaciones iniciando el período 1'162.955,52 USD y finalizando en 1'181.829,97 USD; el **activo corriente** inicia el período con 1'129.950,40 USD y finaliza con 871.195,80 USD con una tendencia ascendente hasta el 2.005; el **activo no corriente** aparece en el ejercicio 2.006 con 226.765,69 USD y termina al final del periodo en 275.599,66 ; 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 , inicio con 17.098,31 USD y termino con 48.729,89 USD; en cuanto al **Patrimonio** la tendencia se ha estabilizado en los tres últimos años iniciándose el período con 1'145.857,21 USD y finalizando en 1'121.775,41 USD; es decir en los últimos cuatro años la tendencia del periodo de la situación de la Compañía ha sido hacia la estabilidad.

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 pérdidas 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.

Se considera que debido a las perspectivas existentes, al proyecto en marcha BODESUR y a los nuevos proyectos, la situación general de la empresa en el corto plazo es estable.

## 10. VARIACIÓN DE CUENTAS

En el 2007 las variaciones en las Cuentas se dan fundamentalmente por:

### **Sistema Contable**

- Con el objeto de desarrollar una herramienta de software propia, y que permita una administración más flexible de la información contable, se está desarrollado un nuevo sistema, gracias al convenio de cooperación que se mantiene con la Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ambato, que entrará en operación para el año 2008

### **Cuentas por cobrar comerciales, neto**

- El saldo de cuentas a cobrar corresponde a facturas emitidas el 14 de julio del 2003, por mantenimiento de la Urbanización del Parque Industrial Ambato, durante el período de enero a junio 20 del 2003, los cuales serán dados de baja, vía provisión para incobrables, en virtud no haberse recaudado pese a las múltiples gestiones realizadas para el efecto, durante cinco años, a los siguientes usuarios:
- Se registra los valores a recaudarse en el año 2008, de las ventas efectuadas al contado hasta 24 meses plazo para pagar sin intereses, previa la suscripción de los correspondientes pagarés; conforme resoluciones de Directorio del 14 de diciembre del 2006.
- Constituyen los valores a cobrar en el 2008, de los clientes que adquirieron en el año 2006, sus bodegas y estacionamientos, mediante la política de ventas a plazos hasta seis años, con un interés sobre saldos del 7% anual, y que están hipotecados a favor de Zonas y Servicios Productivos C.E.M., conforme resolución de Directorio 012-2006 del 10 de febrero del 2006 que aprueba el plan de promoción, publicidad y ventas

### **Inventarios**

- Conforme Escrituras celebradas el 16 de agosto del 2005, y aclaratoria del 08 de noviembre del 2004; en la Notaria Séptima del cantón Ambato, ante el Dr. Rodrigo Naranjo Garcés, e inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de agosto del 2004 y 17 de noviembre del 2004, bajo los números 4581-4582; se adquirió un predio, ubicado en la parroquia Huachi Chico, al 31 de diciembre del 2005, registra el saldo de terreno que se encuentra en proceso de construcción, que corresponde a la quinta etapa del proyecto Bodesur-Bodegas Multifuncionales que esta previsto ejecutarse.
- Durante el año 2007 se ha realizado la liquidación contable de la cuarta etapa de la construcción de Bodesur, que conforman cuatro bodegas cada una con dos estacionamientos; en base a los costos incurridos en el terreno y en proyecto general distribuidos para los metros cuadrados establecidos a comercializarse del Complejo, más los costos efectuados para la construcción de cada etapa y la contribución prevista para cubrir obras a realizarse en el proyecto general y por costos de mercadeo, que fue incrementado en el 2007, conforme resolución 019-2007 del Directorio del 29 de mayo de ese mismo año.
- Conforman los costos de obras del proyecto general pendiente de distribución a la etapa aún no construida.

- Conforme lo establecido en el "Reglamento interno para dar de baja activos fijos, inventarios y otros bienes sin uso del ZOPCEM", se encuentran en proceso de baja varios materiales en desuso.

#### **Impuestos y aportes anticipados**

- Conforme Oficio 02345-DF de la Contraloría General del Estado, del 12 de enero del 2007, se indica que una vez efectuada las proyecciones para el año 2007, se deben depositar 50.93 USD en calidad de anticipo aporte del cinco por mil, lo cual fue cancelado totalmente el 29 de mayo del año indicado. Con fecha 20 de abril del 2007 la Dra. Nelly Miño, auditora de la Contraloría General del Estado efectuó la verificación de aportes del cinco por mil año 2006 confirmando que no existen valores adeudados por Zonas y Servicios Productivos C.E.M.

#### **Activos diferidos**

- *Corresponde a costos de prefactibilidad incurridos para los estudios del proyecto "Mall", conforme resolución de Directorio 029-2007 del 04 de diciembre del 2007, que resuelve aprobar íntegramente la ejecución de este proyecto, ratificando todas las acciones ejecutadas y autorizando efectuar las inversiones necesarias.*

#### **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.

#### **Otras cuentas por pagar**

- Registra el valor adeudado al Sr. Gerardo Taday (pintor), quien tiene totalmente ejecutada la obra contratada, pero por dificultades con el Servicio de Rentas Internas no ha presentado la correspondiente factura, para poder liquidar la cuenta.
- Constituye los créditos por obras de infraestructura que registran las obras que restan efectuarse del proyecto general, que influyen en el costo de las bodegas y estacionamientos de la cuarta etapa liquidados contablemente.

### **Pasivos no corrientes**

Las provisiones efectuadas al 31 de diciembre del 2007, mediante cálculo actuarial para los tres trabajadores que han laborado en el ZOPCEM más de diez años, lo realizó el Actuario Edgar Santamaría, y se consideró la alternativa seleccionada por la Administración.

En la actualización anual del Estudio realizado por el Actuario Edgar Santamaría, para la Provisión por Desahucio, conforme informe actuarial al 31 de diciembre del 2007, 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.

Conforme resolución de la Junta General de Accionistas del 20 de marzo del 2007, se procedió a la devolución de la totalidad de aportes para futuras capitalizaciones a los accionistas:

### **Reservas**

- La Utilidad del ejercicio 2006, después de cancelado participación laboral e impuesto a la renta por 1.506.35 USD, conforme resolución de la Junta General de Accionistas, del 20 de marzo del 2007; fue transferida a la cuenta reserva legal.

### **Utilidad neta del ejercicio en curso**

- Las operaciones de la Compañía del período económico comprendido entre el 01 de enero a 31 de diciembre del 2007, arrojan una utilidad a disposición de accionistas de: 770,64 USD como se demuestra en la Nota No. 22 del presente informe.
- Se sugiere que este saldo de manera similar a lo efectuados en ejercicios anteriores se transfiera íntegramente a reserva legal.

### **Ingresos**

- Durante el año 2007 contablemente se registró la venta de diez bodegas y veinte estacionamientos, los cuales se encuentran debidamente escrituradas e inscritas en el registro de la propiedad.
- Se emiten a partir de Noviembre del 2006 las facturas para la recaudación mensual de alcuotas, conforme lo establecido en el Reglamento Interno de Copropiedad del conjunto de propiedad horizontal "Complejo de Facilidades Comerciales" comercialmente denominado BODESUR, aprobado por el Ilustre Municipio de Ambato con fecha 18 de julio del 2005, y, a la Resolución de la Asamblea de Condominios efectuada el 30 de octubre del 2006, siendo elegido en calidad de administrador del Complejo, a la Empresa Zonas y Servicios Productivos Compañía de Economía Mixta.

## 11. EVALUACIÓN DE LOS OBJETIVOS Y DE LAS ACCIONES PROPUESTAS EN EL PLAN ESTRATÉGICO 2.004-2.008

Una vez formulado el Cuarto Plan Estratégico para el período correspondiente entre el 2004 y 2008, 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 2007; de éstos se han cumplido los siguientes:

- Precautelar integridad de predios de ZOPCEM:, 2.007
- Construir y desarrollar IV etapa BODESUR 2.007
- Proteger integridad de bodegas I, II, III y IV etapas BODESUR.-2.007
- Vender 10 bodegas frente a 11 proyectadas para el 2.007
- Optimizar sistemas de seguridad y mantenimiento BODESUR.- 2007
- Actualizar marco legal interno de la Empresa 2.007
- Adquirir insumos para construcción IV y V etapas BODESUR: 2.007
- Actualizar instructivos operacionales para el condominio: 2.007
- Mejorar e implementar nuevos sistemas de seguridad

Además se han cumplido adelantadamente ciertos objetivos para el 2008, tales como:

- Inicio de la construcción de la V etapa
- Adquisición de insumos para la construcción de la V etapa

A continuación señalaremos las acciones del Plan ejecutadas durante el período 2004 al 2007:

### LOGÍSTICA INTERNA

- Aprobación inicial de aporte accionario por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua, del terreno ocupado actualmente por los talleres de esa Institución que será destinado al "Mall Central"
- 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
- 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 26.000m<sup>2</sup>
- Construcción IV etapa BODESUR; inicio de construcción V etapa BODESUR
- Diseño Anteproyecto BODESUR
- Diseño Proyecto BODESUR
- Aprobaciones IMA; EMAPA EEASA, ANDINATEL, BOMBEROS.
- Obtención de líneas de fábrica de BODESUR en el IMA
- Adquisición de: equipos de computación, equipos audiovisuales, etc.
- Construcción de primera, segunda, tercera y cuarta etapas de BODESUR

- Estudios del PLAN DE NEGOCIOS de BODESUR
- Control concurrente de costos de construcción
- Diseño y construcción de áreas comunales BODESUR
- Aprobación de Complejo en Empresa Eléctrica, ANDINATEL
- Diseño y aprobación de reglamentos de Propiedad Horizontal y condóminos
- Diseño de instructivos operacionales del condominio

### **LOGÍSTICA EXTERNA**

- Control sistematizado de inventario de bodegas de BODESUR

### **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 y Agosto 2007
- Publicidad agresiva y demostrativa 2005, 2006 y 2007, en televisión, radio, prensa, vallas y directa.
- Promoción del nuevo 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 y actualización de página Web

### **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

### **INFRAESTRUCTURA GERENCIAL – FINANCIERA - GENERAL; GESTIÓN INFORMACIÓN GERENCIAL.**

- Inicio de construcción nuevo edificio de la SEDE Corporativa (37.31% de avance)
- 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 2.004-2.008). Ajuste 2007 al Plan.
- Formulación del Plan operativo 2007
- 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 de 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

### **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

### **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 2.008.**

Este tipo de planes (estratégicos) son dinámicos y deben ser evaluados periódicamente; en virtud de que han cambiado varias condicionantes y determinantes y una vez que se han ejecutado un buen número de acciones, planes y proyectos estratégicos propuestos y viables para el periodo 2004 -2008 y de que sus objetivos se han

alcanzado parcialmente, se ha hecho necesario realizar un nuevo ajuste (2008) al Plan Estratégico; por lo que adjunto a este informe se remite el citado ajuste al plan y en su Capítulo VIII, se resumen en diferentes cuadros los objetivos anuales y las ACCIONES NECESARIAS A TOMARSE, una serie de políticas y programas a ejecutarse en el corto y mediano plazo, que dictaminarán las directrices de la Compañía, para el periodo 2.008 y subsiguientes. Este ajuste al plan deberá ser conocido y tratado por la Junta General de Accionistas.

Además para el segundo semestre del 2.008, se deberá formular el Quinto Plan Estratégico de ZOPCEM, para el periodo 2.009 – 2.012

## 12. PLANIFICACIÓN ECONÓMICA PARA EL 2.008

Continuando con los lineamientos administrativos enmarcados en la alta responsabilidad que esta Empresa debe merecer hemos realizado la respectiva planificación y programación para el Ejercicio 2.008, a través del establecimiento de planes y proyectos con sus metas y objetivos, debidamente respaldados por la programación presupuestaria anual y mensual, que se encuentran contenidos en los cuadros anexos al presente.

El Presupuesto inicial de inversión para el 2008 es de \$ 398.871,00 USD; incluyéndose estudios, rubros de construcción de la V etapa de BODESUR; y en el nuevo proyecto; y, el Presupuesto de Operación (ingresos) es de \$ 96.019,00.USD. Fueron conocidos y aprobados por el Directorio en su sesión de Diciembre 4 del 2007.

Para el 2008, con el propósito de alcanzar los objetivos en cuanto a ventas de bodegas, la Administración en conjunto, Gerente General y Directorio tienen programado realizar acciones de mercadeo tales como, agresivas campañas promocionales y publicitarias de las últimas etapas del Complejo BODESUR.

Sin embargo de que en el entorno ecuatoriano, ha existido una estabilidad macroeconómica, han estado presentes problemas en la microeconomía, inestabilidad política, y una alta emigración; que la plataforma local de negocios continúa siendo deficitaria, que el sector en el cual se encuentra ubicada nuestra empresa, tiene características de una alta intensidad competitiva, y una tendencia a la baja rentabilidad para las empresas formales, el nivel de desempeño alcanzado, ha sido muy aceptable, en lo relacionado a la ejecución de obras y a las ventas, fundamentalmente debido al debido aporte de todos los niveles organizacionales, continuando el observar como políticas básicas : el honesto y racional manejo de los recursos, respeto irrestricto de Leyes, Estatutos y Reglamentos que rigen la vida de nuestra Organización y a que las decisiones administrativas han sido sustentadas en sólidos valores cristianos que han contribuido a cumplir eficientemente con objetivos y metas esperados.

Atentamente.

  
Luis Tomaselli S.  
**GERENTE GENERAL**

**ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS C.E.M. - ZOPCEM**

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS  
REGISTRO DE SOCIEDADES**

*Germania Aguilar*

17 ABR. 2008