

INFORME ANUAL DE GERENCIA

2008

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

A N T E C E D E N T E S

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 – 2.009. 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 2008 se concluyó la construcción de la Quinta Etapa, (Almacenes: A1 y A2; Conjunto de Oficinas O1; y estacionamientos: E51, E52, E53, E54, E55, E56 y E57), en términos generales se concluyó la construcción de BODESUR el mes de julio del 2008; se comercializaron 3 bodegas.

Durante el período Administrativo del 2008, 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 cubre el 95% 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 3 de locales multifuncionales de BODESUR.

1.- FINANCIAMIENTO.

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

Para el año 2008 los presupuestos iniciales ascendieron a la cantidad de 398.871,00 USD el Presupuesto de Inversión; y, 96.019,00 USD 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.- QUINTA ETAPA - AVANCE DE OBRA

La construcción de la V Etapa, se inicio a partir del 30 de julio del 2007, y culmino el 10 de julio del 2008, que comprende los Almacenes: A1 y A2; y, Conjunto de Oficinas O1; y los estacionamientos: E51, E52, E53, E54, E55, E56 y E57; el detalle de los subcontratos realizados se encuentran en los cuadros a continuación:

2.1.1.- OBRAS EJECUTADAS EN V ETAPA DE BODESUR A TRAVÉS DE SUBCONTRATOS CON TERCEROS.

2.2.1.1.- CONCURSO INTERNO

RUBRO	CONTRATISTA	FECHA FIRMA CONTRATO	CANTIDAD	MONTO INICIAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM #	OBSERVACIONES
Contrato para la pintura Interior y exterior de la Quinta Etapa de "BODESUR" de Zonas y Servicios Productivos CEM	Sr Gerardo Taday R.	May 07/08	global	6159,78	30	# 002-2008-CT May 05/08	Concurso interno de Precios

2.1.1.2. CONTRATOS PARA V ETAPA

RUBRO	CONTRATISTA	FECHA FIRMA CONTRATO	CANTIDAD	MONTO INICIAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM #	OBSERVACIONES
Suministro e instalación puertas de madera triplex tamboradas de 4 mm, lacadas con laca de carro incluye: marco, tapamarco, bisagras, tacos y tornillos y Suministro e instalación de muebles alto y bajo para el office de madera MDF tipo B de 15 mm de espesor, lacadas con laca de carro incluye: bisagras de presión y tiraderas de buena calidad, para la Quinta Etapa	Sr. Wellington Freire	Mar. 25/08	global	1.881,60	45 calendario	# 120-DT-2008 Mar. 20/2008	100% terminado Orden de Trabajo
suministro e instalación de ventanas de aluminio color bronce numero 04 de marca CEDAL las mismas que serán fijas, corrediza y proyectable según se indica en el plano de detalles con vidrio verde automotriz y vidrio ocean blue de 6mm de espesor, un courting wall con estructura de aluminio color bronce numero 04 de la marca CEDAL y vidrio ocean blue de 6 mm y una puerta batiente, para la Quinta Etapa	Sr. Rubén Núñez	Mar. 27/2008	global	3.498,54	15 laborables	# 123-DT-2008 mar.24/2008	100 % terminado Orden de Trabajo
Provisión e instalación de: dos puertas metálicas tamboradas con figuras en la una cara y lisa en la otra cara con marco y tapamarco de tol negro de 1/20", la puerta es de tubo cuadrado de 1/14" x 1.5mm estructural y tol de forro negro de 1/25", pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro del color a elegir; dos puertas metálicas tamboradas con marco y tapamarco de tol negro de 1/20", la puerta es de tubo cuadrado de 1/14" x 1.5mm estructural y tol de forro negro de 1/25", pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro del color a elegir y dos contraventanas con marco de ángulo de 3/4 x 1/8 y tejido de varilla de 8mm pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro del color a elegir, para la Quinta Etapa	Sr. Pablo Ronquillo	Mar. 30/08	global	1.292,80	15 calendario	# 122-DT-2008 Mar.24/2008	100% terminado Orden de Trabajo
Suministro e instalación de pasamanos elaborados con parantes y mangón de tubo redondo de 2" x 1.5 mm de espesor, travesaños de tubo redondo de 3/4 x 1.2 mm de espesor, sujetado con tubo redondo de 1 1/4 x 1.2 mm de espesor; tapas planas terminales en bolas, pintado con laca de carro, color a elegir por los administradores, para la Quinta Etapa de BODESUR	Sr. Angel María Sisalema	Mar.31/08	global	3.046,40	30 calendario	# 128-DT-2008 mar.28/2008	100 % terminado Orden de Trabajo
Provisión e instalación de Alfombra americana tipo bucle Aladin Chex 36 onzas y 2 color EARTHY GREEN 658, para Gerencia, Secretaría, Staff y Sala de Reuniones	Ing. Marcelo Andrade	Abr. 24/08	global	2.686,54	20 calendario	# 176-2008-DT Abr. 17/08	100 % terminado Orden de Trabajo
Suministro e instalación de piedra verde escuadrada de diferentes medidas, para la Quinta Etapa de BODESUR	Sr. René Chucaralao	Abr. 28/08	global	978,88	20 calendario	# 210-2008-DT Abr. 28/08	100 % terminado Orden de Trabajo
Contrato de provisión tierra negra, plantas, abonos y mano de obras para los jardines, de la Quinta Etapa de BODESUR	Ing. Johnny Vásconez	Jun. 16/08	global	1.238,72	10 calendario	# 286-DT-2008 Jun. 16/2008	100% terminado Orden de Trabajo
Contrato para el suministro e instalación de letras de acero inoxidable de 0.60 mm en un espacio de 6.00 m x 0.49 m (pared), aproximadamente de 0,29 cm de alto cada letra aproximadamente tipo bloque en (alto relieve), para la Quinta Etapa de BODESUR, de Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM.	Sr. Francis Espejo	Jun. 23/08	global	537,60	15	# 298-2008-DT Jun. 23/08	100% terminado Orden de Trabajo

2.1.1.3. ACTAS DE ENTREGA RECEPCIÓN

RUBRO	CONTRATISTA	FECHA	CANTIDAD	MONTO FINAL INC. IVA USD	PLAZO DIAS	INFORME DPTO. TÉCNICO MEMORANDUM #	OBSERVACIONES
Acta de Entrega Recepción Definitiva de provisión e instalación de: 2 puertas metálicas tamboradas con figuras en la una cara y lisa en la otra con marco y tapamarco de tol negro de 1/20", la puerta de tubo cuadrado de 1/14" x 1.5mm estructural y tol de forro negro de 1/25", pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro del color a elegir; 2 puertas metálicas tamboradas con marco y tapamarco de tol negro de 1/20", la puerta de tubo cuadrado de 1/14" x 1.5mm estructural y tol de forro negro de 1/25", pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro, color a elegir y 2 contraventanas con marco de ángulo de ¾ x 1/8 y tejido de vanilla de 8mm pintado con pintura anticorrosiva y laca de carro, color a elegir, para la Quinta Etapa	Sr. Pablo Ronquillo	Abr. 17/08	global	1.192,80	15	# 179-2008-DT Abr. 17/08	Recepción Definitiva
Acta de entrega Recepción Definitiva de suministro e instalación de pasamanos elaborados con parantes y mangón de tubo redondo de 2" x 1.5 mm de espesor, travesaños de tubo redondo de ¾ x 1.2 mm de espesor, sujetado con tubo redondo de 1 ¼ x 1.2 mm de espesor; tapas planas terminales en bolas, pintado con laca de carro aluminio, para la Quinta Etapa	Sr. Angel María Sisalema	May. 20/08	global	2.890,50	46	# 247-2008-DT May. 20/08	Recepción Definitiva
Acta de Entrega - Recepción del contrato para el suministro e instalación de ventanas de aluminio color bronce numero 04 de marca CEDAL: que serán fijas, corrediza y proyectable según se indica en el plano de detalles, con vidrio verde automotriz y vidrio ocean blue de 6mm de espesor; un courting wall con estructura de aluminio color bronce numero 04 de la marca CEDAL y vidrio ocean blue de 6 mm.; y, una puerta batiente, para la Quinta Etapa	Sr. Rubén Núñez	Abr. 21/08	global	3.354,60	15	# 190-DT-2008 abr. 22/2008	Recepción Definitiva
Acta de Entrega Recepción Definitiva del suministro e instalación de puertas de madera triplex tamboradas de 4 mm, lacadas con laca de carro incluye: marco, tapamarco, bisagras, tacos y tornillos y Suministro e instalación de muebles alto y bajo para el office de madera MDF tipo B de 15 mm de espesor, lacadas con laca de carro incluye: bisagras de presión y tiraderas de buena calidad, para la Quinta Etapa	Sr. Wellington Freire	May. 20/08	global	2.370,70	53	# 249-DT-2007 May 20/2008	Recepción Definitiva Se incrementó Ingreso adicional (repisas de madera para Gerencia) y se ejecutó mayor metraje en muebles de Office y guarderías
Acta de entrega - recepción definitiva del contrato de obra cierta para el suministro e instalación de piedra verde escuadrada de diferentes medidas, para la quinta etapa	Sr. René Chucaralao	May. 20/08	global	1.137,63	20	# 246-DT-2008 May. 20/2008	Recepción Definitiva Se ejecutó mayor metraje en el rubro contratado
Acta de Entrega Recepción de la Provisión e Instalación de Alfombra americana tipo bucle Aladin Chex. 36 onzas/y2 color EARTHY GREEN 658, para Gerencia, Secretaría, Staff y Sala de Reuniones	Ing. Marcelo Andrade	May. 26/08	global	2.686,54	30	# 254-DT-2008 May. 26/2008	Recepción Definitiva
Acta de Entrega-Recepción Definitiva de trabajos de mano de obra para las instalaciones eléctricas y telefónicas para los almacenes A1, A2 y conjunto de oficinas O1 de la Quinta Etapa	Sra. Ligia Carrasco	Jun. 23/08	global	1.823,14	205	# 300-2008-DT Jun. 23/08	Recepción Definitiva
Acta de Entrega - Recepción Definitiva del contrato de obra cierta para la pintura interior y exteriores de la Quinta etapa	Sr. Gerardo Taday	Jun. 27/08	global	6.073,82	50	# 310-2008-DT Jun. 27/08	Recepción Definitiva
Acta de Entrega Recepción Definitiva del suministro e instalación de letras de acero inoxidable de 0.60 mm en un espacio de 6.00 m x 0.49 m (pared), aproximadamente de 0.29 cm de alto cada letra aproximadamente tipo bloque en (alto relieve), para la Quinta Etapa	Sr. Francis Espejo	Jul. 01/08	global	537,60	9	# 315-2008-DT Jul. 01/08	Recepción Definitiva
Acta de Entrega Recepción Definitiva de provisión de tierra negra, plantas, abonos y mano de obra para jardines, de la Quinta Etapa	Ing. Johnny Vásquez	Jul. 02/08	global	1.238,72	17	# 3162008-DT Jul. 02/08	Recepción Definitiva

* (NOTA) tiempo adicional no imputable al contratista

2.1.2. INFORME TÉCNICO FINAL DE IV ETAPA.

El informe final de la Quinta 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 # 321 -2008-DT-ZOPCEM de julio 10 del 2008, fue conocido y aprobado por el Directorio en sesión del 24 de julio del 2008.

2.2.- INVERSIONES:

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

DESCRIPCIÓN	BODEGAS Y ESTACIONAMIENTOS V ETAPA
Valores invertidos Quinta Etapa (costos directos)	145.842,03
Valores por Costos Indirectos Asignados a Quinta Etapa	34.409,02
Valores por Fiscalización Asignados a Quinta Etapa	1.076,07

3.- ESTUDIOS.

3.1.- AJUSTE 2008 AL PLAN ESTRATÉGICO 2004 – 2008

En virtud de ciertos cambios en el entorno y en el posicionamiento de la Empresa, se realizó la actualización y el ajuste 2008 al Plan Estratégico; fue realizado por Gerencia, durante el mes de enero.

3.2. INFORME ANUAL DE GERENCIA

Fue elaborado durante el mes de enero del 2008 y fue conocido por los diversos Estamentos de la Empresa.

3.3. ESTUDIOS VARIOS

Se realizaron los siguientes estudios que serán detallados en posteriores acápités:

- Diseño del perfil de nuevos proyectos: Edificio Inteligente y Mall Central
- Realización de planes de promoción y ventas, 3 en el 2008
- Elaboración nueva página Web www.zopcem.ec
- Formulación del Plan operativo 2008
- Modelo de negocios para el Mall y plan operativo

4.- NUEVOS PROYECTOS: MALL CENTRAL

4.1.- ESTUDIO DE LOCALIZACIÓN

Durante el mes de enero del 2008, se realizó el estudio de localización que analiza el Mall Central, y las diferentes variables de localización, que a su vez permitió realizar una evaluación de prefactibilidad en cuanto a lo acertado o no de la localización; éste estudio arrojó resultados altamente positivos ya que el predio seleccionado posee condiciones favorecedoras para el desarrollo de un proyecto como el planteado.

4.2.- REVISIÓN DE PLANOS

Con fecha 29 de enero del 2008 se mantuvo una reunión con la Arq. Ruth Ortiz, Jefe de Control Urbano (e) y Arq. Vicente León, Funcionarios de Control Urbano del I. Municipio de Ambato, en la que se estableció que la tipología del proyecto propuesto y la ocupación del suelo, son perfectamente compatibles y facilitadores.

4.3.- REUNIONES CON PREFECTO PROVINCIAL.

- Con fecha 13 de Febrero del 2008, se mantuvo una reunión con el Señor Prefecto Provincial, en la cual se determinó el avance de los trámites requeridos para la transferencia de dominio de los terrenos en los que actualmente funcionan los talleres del H. Consejo Provincial; se puntualizó que existió una demora debido a que no se encontraban en los archivos del H. Consejo el Título de esta propiedad; una vez localizados éstos títulos se realizó la solicitud de avalúo del predio a la DINAC, mediante Oficio No. 1.021 de fecha 10 de Diciembre del 2007, solicitud que fue enviada con anterioridad y se cumplieron los requisitos en febrero del 2008.
- Con fecha 5 de mayo, Gerencia mantuvo una reunión de trabajo con el Sr. Prefecto Ing. Fernando Naranjo, para informarle sobre las gestiones realizadas en la DINAC, tratando de agilizar la emisión del avalúo del terreno donde actualmente funcionan los talleres del H. Consejo Provincial; se solicitó que el Sr. Prefecto que envíe un nuevo oficio.
- El día viernes 11 de julio del 2008, se llevó a cabo una reunión en la Prefectura con el Sr. Prefecto, en la cual requirió que previamente a la resolución en Segunda por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua para el aporte con cargo a acciones de los terrenos donde actualmente funcionan los talleres del H. Consejo Provincial; se presente nuevamente el "Perfil del Proyecto", pero incluyéndose a posibles interesados en participar como socios estratégicos en el Proyecto, aspecto que garantizará la viabilidad del mismo.
- El día lunes 8 de septiembre del 2008, se mantuvo una nueva reunión de trabajo entre el Sr. Prefecto Provincial Ing. Fernando Naranjo, el Sr. Presidente de la Compañía Sr. Álvaro Muñoz y el suscrito; en esta reunión se solicitó nuevamente al Sr. Prefecto la instrumentación definitiva del aporte de los terrenos de propiedad del H. Consejo Provincial, en donde se tiene proyectado construir el nuevo Proyecto comercial; luego de las exposiciones del Sr. Álvaro Muñoz, Presidente y del Gerente de la Empresa, el Sr. Prefecto aceptó los planteamientos y acordó poner el punto para resolución en una próxima sesión de Consejo.
- El día lunes 10 de noviembre del 2008, conjuntamente con el Sr. Álvaro Muñoz, Presidente de la Compañía, se mantuvo una reunión de trabajo con el Sr. Prefecto Provincial Ing. Fernando Naranjo, tendiente a determinar el avance de los informes requeridos para la transferencia de dominio del predio en el cual se construirá el Mall; el Sr. Prefecto Provincial, nos manifestó que ha solicitado los informes correspondientes y que en próximos días los conocerá la Comisión Económica y Finanzas.

4.4.- REMISIÓN DE DOCUMENTACIÓN.

- Ante requerimiento realizado por la Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial, Dra. Victoria Montero, mediante OFICIO # 149-2008-G-ZOPCEM, de septiembre 29 del 2008, se le entregó los siguientes documentos::

- Aprobación de Constitución de Sociedad de Responsabilidad Limitada PARQUE INDUSTRIAL ARTESANAL AMBATO COMPAÑÍA LIMITADA (19 de Mayo de 1967).S/. 1'230.000,00, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 14 de junio de 1967.
- Reforma de Estatutos Sociales y cambio de Nombre de la Compañía Parque Industrial Ambato Compañía de Economía Mixta a ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA Y AMPLIACIÓN DEL OBJETO SOCIAL (14 de abril del 2004) 697.023,00 USD, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de abril del 2004.
- Aumento de Capital y Reforma de Estatutos sociales de la Compañía ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS COMPAÑÍA DE ECONOMÍA MIXTA ZOPCEM (14 de septiembre del 2004) 762.793,00 USD, e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 20 de septiembre del 2004.

4.5.- RESOLUCIONES DEL H. CONSEJO PROVINCIAL DE TUNGURAHUA

- Mediante oficio No. 00083 de 7 de enero del 2008, fue remitido por parte de la Secretaría del H. Consejo Provincial, la Resolución 281-2.007, del 4 de diciembre del 2007, en que se acordó inicialmente realizar la transferencia de dominio del inmueble.
- El H. Consejo Provincial de Tungurahua en sesión del 18 de septiembre del 2008, resolvió:

RESOLUCIÓN 242 -2008:

EL H. CONSEJO RESUELVE: autorizar a la administración, cumpliendo todos los trámites legales que correspondan, el proponer a la Empresa "Zonas y Servicios Productivos CEM" ZOP-CEM, el realizar el aporte al capital que el H. Consejo Provincial posee en dicha empresa, por el valor del avalúo del predio de Ingahurco en donde funcionan los talleres de la Institución ubicado en las avenidas de las Américas y González Suárez del Cantón Ambato, avalúo practicado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, constante en Oficio No. SOT-DINAC-CLV-2008 00000099 del 15 de mayo del 2008, que tiene un valor de Un Millón Quinientos Cinco Mil Quinientos Quince, 02 Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1'505.515,02), para que en dicho predio se edifique el Proyecto presentado por ZOP-CEM de ejecución de un "Mall Popular". Se deberá proporcionar a los señores Consejeros la historia societaria de ZOP-CEM"

- En la parte final de la resolución se solicitó se proporcione a los señores Consejeros la historia societaria de ZOPCEM. Este requisito fue cubierto y entregado mediante OFICIO # 150-G-2008-ZOPCEM, del 29 de septiembre del 2008, dirigido al Sr. Prefecto Provincial Ing. Fernando Naranjo; los expedientes fueron entregados personalmente a los señores Consejeros Provinciales por el Sr. Presidente de la Compañía, en la sesión del H. Consejo Provincial del 30 de septiembre del 2008.
- El H. Consejo Provincial de Tungurahua en sesión del 30 de septiembre aprobó el Acta del 18 de septiembre del 2008, con lo cual la resolución podía ser trasladada.
- Mediante Oficio No. 0717 de octubre 01 del 2008, el Sr. Andrés Pachano, Secretario del H. Consejo Provincial de Tungurahua, nos notifica a nuestra Empresa la resolución.

- El H. Consejo Provincial de Tungurahua en su sesión del día martes 18 de noviembre del 2008, conoció el informe de la Comisión Económica y Finanzas y autorizó la transferencia definitiva de dominio.

"RESOLUCIÓN 296 -2008:

EL H. CONSEJO RESUELVE: aprobar el informe de la Comisión de Economía y Finanzas del 17 de noviembre del 2008 y en consecuencia de conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley Orgánica del Régimen Provincial, autorizar el traspaso de dominio del predio ubicado en las avenidas de las Américas y González Suárez, Ingahurco del Cantón Ambato, sitio en donde funcionan las instalaciones de los Talleres y Bodegas de la entidad, sobre la base de los informes No. VyC-716-08 enviado por la Dirección de Vías y Construcciones y el Oficio No. 110-TP-2008 enviado por el Sr. Tesorero Provincial, para que en dicho predio se edifique el proyecto presentado por ZOP-CEM de ejecución de un "Mall Popular".

En concordancia con la resolución 242-2008 del 18 de septiembre del 2.008, el aporte al capital que el H. Consejo efectúa en dicha empresa, materia de esta resolución, será el equivalente al valor del avalúo practicado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda al indicado predio de Ingahurco constante en oficio No. SOT-DINAC-CLV-2000 00000099 del 15 de mayo del 2008, que tiene un valor de Un Millón Quinientos Cinco Mil Quinientos Quince, 02 Dólares de los Estados Unidos de América (USD 1'505.515,02)."

4.6.- PRESENTACIÓN PARA POTENCIALES INVERSIONISTAS.

Durante Febrero se estructuró un documento en el cual se presenta a la Empresa ZOPCEM y al nuevo proyecto "Mall Central", con el objeto de establecer la seriedad y el profesionalismo de nuestra Organización frente a potenciales inversores.

- Dentro del material que contiene la carpeta de presentación del proyecto, se han realizado y actualizado los siguientes estudios:
 - Presentación de la Empresa, sus objetivos y sus realizaciones
 - Síntesis del "Perfil del Proyecto", incluido planos digitales
- Con fecha 15 de julio del 2008, mediante OFICIO # 112-2008-G-ZOPCEM, se solicitó a la Compañía BTL Plus, que realice los siguientes elementos promocionales requeridos para la presentación del proyecto a potenciales inversionistas.
 - Diseño gráfico de la carpeta
 - Impresión de carpetas incluidos CD's del Proyecto
 - Selección de Relacionador Público que gestionará citas a potenciales inversionistas.
- Continuando con el diseño y la elaboración de elementos publicitarios necesarios para presentar el proyecto y atraer el interés de potenciales inversionistas se realizaron las siguientes acciones:
 - Presentaciones y correcciones a los artes publicitarios y al tipo de material a emplearse en la carpeta promocional; se remitió mediante e-mail de 21 de agosto una cotización actualizada, la misma es aprobada mediante MEMORANDUM # 063-2008-AG-ZOPCEM, de la misma fecha.
 - Mediante MEMORANDUM # 350-2008-DT-ZOPCEM, de agosto 29 del 2008, se reciben las 20 carpetas y se solicita el pago por la cantidad de 425.60 USD, incluido el 12% de IVA.

- Mediante MEMORANDUM # 352-2008-DT-ZOPCEM, la Dirección Técnica solicita el pago de los artes y las etiquetas del CD, por la cantidad de 504.00 USD, incluido el 12% de IVA.
- Con fecha 2 de octubre del 2008, en la ciudad de Quito se realizó una reunión de trabajo con la participación del Consultor de Mercadeo Sociólogo MBA Eduardo Guevara, la Sra. Alba Mateus, y Gerencia General del ZOPCEM, con el propósito de coordinar las acciones iniciales para la búsqueda e socios estratégicos para la ejecución del Proyecto "Mall Central"; en esta reunión se le entregó a la Sra. Alba Mateus la proforma del Contrato de Servicios Profesionales, como Relacionadora Pública para éste Proyecto.
- Mediante e-mail de octubre 3 del 2008, se le remitió a la Sra. Alba Mateus en formato digital la presentación para los inversionistas; la respuesta acusando la recepción la realizó mediante e-mail de octubre 3 del 2008.

4.7.- GESTIONES PARA EL AVALÚO

- Con el propósito de agilizar el desarrollo del avalúo se contacto al Arq. Gonzalo Arroyo, delegado de la DINAC en Ambato, quien informó que el avalúo fue presentado a la central en Quito a finales de marzo; y que han solicitado información adicional desde Quito el 14 de abril, la misma que fue cubierta hasta el 18 de abril; el 23 de abril se realizaron gestiones de seguimiento en la ciudad de Quito.
- El 29 de mayo se realizó contacto telefónico con el Arq. Gonzalo Arroyo, funcionario de la DINAC en la ciudad de Ambato, quien manifestó que el trámite había sido despachado a la DINAC en Quito, y que se encontraba en manos de la Arq. Giovanna Erazo.
- Por repetidas ocasiones y por varios días se trató de establecer contacto con la Arq. Giovanna Erazo, sin un resultado positivo, debido a que estaba en comisiones asignadas fuera de su oficina.
- En virtud de no haber podido obtener ninguna respuesta, sobre el trámite con la profesional anteriormente mencionada, el día miércoles 30 de abril, nuevamente se habló con el Arq. Gonzalo Arroyo, quien manifestó que se había contactado con la DINAC en Quito, con su Supervisor el Arq. Marco Ramos, quien le había señalado que el trámite está por salir en próximos días.
- Por gestiones del Sr. Gerente General, se obtuvo un nuevo contacto en la DINAC, el Arq. César López, quien comprometió su ayuda para el agilamiento del trámite.
- Durante el mes de mayo se realizaron gestiones personales con varios funcionarios de la DINAC Quito: Srta. Elena Valencia, Secretaria del Arq. César López, Ing. Trujillo, Jefe del Departamento de Supervisión Urbano,
- El 22 de mayo en contacto con la Srta. Elena Valencia, Secretaria del Arq. César López, en la DINAC - Quito, manifestó que el día viernes 16 de mayo se había despachado el trámite mediante Oficio # 1868, al H. Consejo Provincial de Tungurahua y que se esperaba la cancelación del avalúo para la elaboración del Informe Final.

- Ese mismo día en contacto telefónico con el Sr. Andrés Pachano, Secretario General, en el H. Consejo Provincial, ratificó que mediante Fax, había sido recibido el oficio en mención, y que su original recién había recibido el día miércoles 21 de mayo; además, manifestó que este Oficio había sido ya enviado al Departamento Financiero para el trámite correspondiente de pago del avalúo, que estimadamente alcanzaba a unos 2.600 USD.
- Gerencia en visita realizada el día 3 de junio en el H. Consejo Provincial obtiene información de que el 22 de mayo del H. Consejo Provincial realizó una transferencia cancelando los honorarios por realización de avalúo de las terrenos de los talleres del HCP en la DINAC.
- El 4 de junio en la DINAC en Quito, se nos participó que el Informe Final está listo, faltando únicamente la legalización de la transferencia efectuada por el HCP.
- El 9 de junio Gerencia General se comunicó con el Sr. Andrés Pachano, Secretario General del H. Consejo, y con la Econ. Yolanda Pazmiño, Directora Financiera, a quienes se les participó que por parte del ZOPCEM, se ha continuado con el seguimiento del trámite en la DINAC en Quito, y se les transmitió lo señalado por la Srta. Elena Valencia Secretaria de la DINAC, que restaba únicamente legalizar el pago del avalúo y el retiro del Informe Final.
- Con fecha 17 de junio en contacto telefónico con la Econ. Yolanda Pazmiño, Directora Financiera del H. Consejo Provincial, se conoció que el trámite de legalización del pago estaba concluido y que el Informe Final emitido por la DINAC, se encontraba en manos del Sr. Prefecto Provincial.
- Mediante Oficio # 155-2008-G-ZOPCEM, de octubre 06 del 2008, de parte de ZOPCEM, se agradece al Sr. Prefecto Provincial por las gestiones y se solicita documentos necesarios para la transferencia de dominio y el aumento de capital.

4.8. RESOLUCIONES DE DIRECTORIO DEL ZOPCEM

- El Directorio de la Compañía en reunión realizada el 24 de julio del 2008, resolvió solicitar un informe a Asesoría Jurídica de la Compañía sobre "el esquema de financiamiento" que consta en el documento que se presentará a potenciales inversionistas del Complejo; el Asesor Jurídico de la Compañía, Dr. Freddy Rodríguez, mediante oficio de agosto 21 del 2008, emite un informe en términos totalmente positivos. Este informe fue remitido a todos los Miembros del Directorio mediante Oficio Circular # 011-2008-G-ZOPCEM, de agosto 27 del 2008.
- Con fecha 16 de Octubre del 2008 el Directorio resolvió recomendar a la Junta General Extraordinaria de Accionistas que en relación a la capitalización de la Reserva Legal, Reserva Facultativa, Reserva De Capital y Aporte En Especie, el aumento de capital en los siguientes términos:

"El aumento de capital será de 1.834.498,00 USD, con los fondos provenientes de la Reserva Legal por 173.240,14 USD, Reserva Facultativa por 57.388,32 USD, Reserva de Capital por 98.353,54 USD; y, aporte en especie por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua por 1.505.516,00 Usd, de acuerdo al "Cuadro no. 1 de Detalle de Valores a Capitalizarse" adjunto. en correspondencia y considerando lo resuelto, el capital suscrito y pagado antes del presente aumento de capital era de 762.793,00 USD, sumada a esta cantidad el aumento que se realiza en la presente junta por

1.834.498,00USD, el nuevo capital suscrito y pagado asciende a 2.597.291,00 USD, de acuerdo al "Cuadro No. 2 de Participación Accionaria".

Los valores en el proyecto de Aumento de Capital de las Reservas Legal, Facultativa y de Capital, se distribuyen a cada accionista, en proporción al porcentaje actual de participación accionaria conforme lo dispone la Ley de Compañías.

El Directorio de la Compañía resolvió, además, recomendar que en esta próxima Junta Extraordinaria de Accionistas, se podría aprovechar la oportunidad para que en el caso de que los accionistas deseen realizar un nuevo aporte de capital hagan su pronunciamiento, e igualmente para que tenga la viabilidad legal en caso que decidan no realizar ningún aporte, se necesita una renuncia expresa sobre el derecho preferente que les correspondería."

4.9. GESTIONES PARA LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

- El 17 de noviembre se realizó una reunión con el Sr. Andrés Pachano, Secretario del H. Consejo Provincial de Tungurahua, quien manifestó que los informes enviados de la Dirección de Vías y Construcciones, (No. V Y C-716-08) y de Tesorería Provincial, (Oficio No. 110-TP-2008) estaban listos y que la Comisión se reunirá ese mismo día y conocerá e informará al respecto.
- Con el propósito de conocer el avance del cumplimiento de los requisitos para la escrituración de la transferencia de dominio se visitó a la Procuradora Síndica del H. Consejo Provincial de Tungurahua, Dra. Victoria Montero, el 24 de noviembre, estableciéndose que la solicitud de la autorización correspondiente al Ministerio de Gobierno estaba lista, únicamente faltando la firma del Sr. Prefecto Provincial, Ing. Fernando Naranjo, y estimaba que la respuesta podría llegar para el 28 de noviembre.
- Se solicitó información sobre el avance de los trámites previos a la escrituración del predio, al Sr. Andrés Pachano, Secretario del Consejo Provincial de Tungurahua el 1ro. de diciembre, habiéndose informado que se ha solicitado la autorización que debe emitir la Gobernación Provincial el día jueves 27 de Noviembre del 2008.
- Durante la primera quincena de diciembre, se han remitido al H. Consejo Provincial de Tungurahua, nuevos documentos solicitados para la obtención de autorización que debe emitir el Ministerio de Gobierno a través de la Gobernación Provincial para la transferencia de dominio; los nuevos documentos enviados fueron: una Nómina de Accionistas de la Empresa, y una Certificación que señalaba que el H. Consejo Provincial de Tungurahua es Accionista de la Compañía. Según información recavada con el Sr. Andrés Pachano, Secretario del H. Consejo Provincial, se ha establecido que el 15 de diciembre fue remitida esta información a la Gobernación.
- Con fecha 17 de diciembre del 2008, la Gobernación de Tungurahua emitió el Acuerdo Ministerial No. 001-2008, documento indispensable para legalizar y formalizar la transferencia de dominio del inmueble de propiedad del H. Consejo Provincial de Tungurahua, a la Empresa Zonas y Servicios Productivos CEM – ZOPCEM; este documento fue retirado por el Abogado del ZOPCEM, Dr. Freddy Rodríguez, la cuarta semana del mes de diciembre del 2008; con este documento además de otros documentos legales estructurados en la Compañía, se iniciará el trámite en la Intendencia de Compañías para el mes de enero del 2009.

4.10.- GESTIONES REALIZADAS EN LA EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO

Se realizó una reunión operativa el 18 de noviembre con el Arq. Saúl Medina, Coordinador de Proyectos de esta Empresa, quien esbozó el procedimiento genérico que esta Empresa sigue para la selección de socios estratégicos, para los proyectos a su cargo; esta fue una aproximación inicial al proceso.

Posteriormente se realizó una segunda reunión con la presencia del Arq. Edmundo Arregui, Gerente de la Empresa de Desarrollo Urbano, a quien se le expuso el proyecto del Mall Central; y, se le solicitó su apreciación sobre la viabilidad del mismo. El citado ejecutivo consideró que el mismo tiene altas posibilidades de éxito a pesar de la inestabilidad del entorno; el mencionado ejecutivo a puesto a disponibilidad de ZOPCEM, las instalaciones de su Empresa en Quito para reuniones y mesas de negocios

Con fecha 19 de noviembre se mantuvo una reunión de trabajo con la Econ. Yolanda Gaete, Gerente Administrativa Financiera, a quien se le explicó el proyecto, se le entregó una carpeta promocional y se le solicitó su criterio sobre el mismo; esta funcionaria es la cabeza de los equipos de negociación de la Empresa frente a los socios estratégicos; la funcionaria formulo valiosas recomendaciones.

Se considera que a medida que se desarrolle el Proyecto, se deberá tener un contacto permanente con éste tipo de Actores Sociales, y debido al tamaño de nuestra Empresa eventualmente nos asesorarían en direccionamientos para contratación de Consultorías Externas.

4.11.- GESTIONES REALIZADAS EN EL CONSEJO NACIONAL PARA LA REACTIVACIÓN DE LA PRODUCCIÓN Y LA COMPETITIVIDAD.

Con fecha 18 de noviembre del 2008, se mantuvo una reunión con el Ing. Alfonso Abdo, temporal funcionario de esa Entidad, a quien se le explicó el proyecto, se le entregó una carpeta promocional y se le solicitó su criterio sobre el mismo; este funcionario hasta hace algunos meses era Director Técnico de ConQuito. Considera valiosa la iniciativa y tiene un criterio similar al del Arq. Arregui.

Consideró además que deberíamos presentar el proyecto en el "Programa de Atracción de Inversiones", del Ministerio Coordinador de la Producción, en virtud de que este Ente gestiona la atracción de inversiones para grandes proyectos en el Ecuador.

4.12.- REUNIÓN EN CONQUITO.

El 19 de noviembre del 2008, se mantuvo una reunión con la Dra. Natacha Reyes, Directora Ejecutiva de ConQuito, a quien se le explicó el proyecto, se le entregó una carpeta promocional y se le solicitó su criterio sobre el mismo; la mencionada ejecutiva mencionó que revisaría el proyecto en detalle, pero que a primera impresión considera que éste, tendrá resultados positivos; obteniéndose beneficios adicionales para los socios públicos.

4.13.- MODELO DE NEGOCIOS.-

Durante la primera quincena de diciembre se ha definido el Modelo de Negocios para la ejecución del Proyecto, el mismo fue conocido y discutido por el Directorio de la Compañía el 17 de diciembre del 2008.

4.14.- CRONOGRAMA DEL MALL.-

Paralelamente al diseño del Plan de Negocios, se ha programado la ejecución de las acciones requeridas, que fueron conocidas por el Directorio de la Compañía del 17 de diciembre del 2008.

4.15.- REPORTAJES.-

Con fecha jueves 4 de Diciembre del 2008, apareció un reportaje en el Diario El Comercio; y, otro con fecha 25 de Noviembre apareció en el Diario La Hora.

5.- ACCIONES DE MERCADEO PARA BODESUR

5.1.- EJECUCIÓN DE CAMPAÑA PUBLICITARIA PARA EL PRIMER SEMESTRE DEL AÑO 2008

5.1.1.- POSICIONAMIENTO

Considerando un entorno de incertidumbre que caracteriza a la gestión de la Empresa privada, la agencia publicitaria utilizó una estrategia que invitaba a una visión optimista de la realidad apelando al humor; utilizando además una variedad de avisos para causar sorpresa en el segmento blanco.

5.1.2. DISEÑO DE MINI-CAMPAÑA PUBLICITARIA

Durante el mes de febrero se contrató con la Firma BTL Plus, del Sociólogo MBA Eduardo Guevara, un plan de comunicación para la campaña por un monto de 400,00 USD más IVA, por el diseño de la campaña global, y de 400,00 USD más IVA por la elaboración de 8 artes, la oferta fue aprobada conforme informe constante en MEMORANDUM # 033-2008-DT-ZOPCEM, del 25 de enero del 2008. El plan y los artes fueron entregados durante la segunda semana de febrero.

5.1.3. PUBLICIDAD

5.1.3.1.- EN PRENSA:

Diario El Heraldo: Se contrató publicidad con las siguientes características:

Formato: 19 cm x 22cm (4.5 x 22)

Ubicación: Página derecha, sección "A"

Color: Full Color

Días: 12 publicaciones; la primera publicación apareció el día martes 12 de febrero y la última apareció el día jueves 3 de abril.

DIA DE PUBLICACIÓN	AVISO DE PRENSA No.	TEMA
Martes 12 de febrero	Arte # 1	Saltando sobre una cama
Jueves 14 de febrero	Arte # 2	Abrazo de agradecimiento
Lunes 18 de febrero	Arte # 2	Abrazo de agradecimiento
Miércoles 20 de febrero	Arte # 3	Multitud de personas
Lunes 25 de febrero	Arte # 3	Multitud de personas
Miércoles 27 de febrero	Arte # 4	Familia
Martes 4 de Marzo	Arte # 4	Familia
Jueves 6 de Marzo	Arte # 5	Ventana
Jueves 6 de Marzo	Arte # 5	Ventana

Martes 18 de marzo	Arte # 6	Alcancía
Miércoles 26 de marzo	Arte # 7	Zombies
Jueves 3 de abril	Arte # 7	Zombies

La inversión total en prensa, alcanzó un valor de 2.727,04. USD.

5.1.3.2. VALLAS.

Se contrató con la Sra. Patricia Huiracocha, de Rotulación y Sistemas:

- Trabajos de mantenimiento de estructura metálica de pasacalle ubicado sobre la Av. José Peralta, con pintura anticorrosiva, en el que se mantiene publicidad del Complejo Bodesur, por un valor de 314, 40 USD
- Reimpresión e instalación de valla de 18m2, con nueva imagen, ubicado en Av. José Peralta y Roberto Andrade, por un valor de 407,68 USD de acuerdo a MEMORANDUM # 013-2008-DT-ZOPCEM, de enero 11 del 2008
- Debido al normal deterioro y para un refrescamiento publicitario se contrató con la Sra. Patricia Huiracocha, de Rotulación y Sistemas por un monto de 682,08 USD, incluido el 12% de IVA, conforme MEMORANDUM # 088-2008-DT-ZOPCEM, de Febrero 27 del 2008, la reimpresión de las siguientes vallas:
 - Dos vallas ubicadas en la Calle Víctor Hugo y Roberto Andrade, de 6m2 cada una
 - Una valla con nuevo diseño y tamaño, ubicada en la Av. José Peralta, en el redondel de Huachi Chico, sobre la casa de Autolujos, con una dimensión de 9 x 1,50m y un área de 13,50m2
 - Señalética del I. Municipio de Ambato a los dos lados en el redondel del Mall de Los Andes, en la AV. Atahualpa y Manuelita Sáenz.
- Retiro de letreros y estructuras metálicas, adecuaciones y elaboración de 1 letrero "flecha direccional" del Complejo BODESUR, ubicados en diferentes sitios de la ciudad, por un valor de 123,20 USD, de acuerdo a MEMORANDUM # 114-2008-DT-ZOPCEM, de marzo 13 del 2008 según el siguiente detalle:
 - Retiro de estructura metálica y letrero ubicado en la Av. José Peralta y Calle Roberto Andrade
 - Retiro de letrero ubicado en la Av. José Peralta y Manuelita Sáenz; y; adecuación para colocar el letrero retirado en la Av. José Peralta y Calle Roberto Andrade, sobre ésta estructura metálica
 - Retiro de estructura metálica y letrero ubicado en la Manuelita Sáenz y Av. José Peralta
 - Elaboración y colocación de un letrero "flecha direccional" a BODESUR, ubicado en la Av. Cervantes y Calle Roberto Andrade, lado Sur.
- Se arrendó el sitio (terrace) de propiedad del Sr. Juan Velasteguí para permanencia de valla publicitaria de BODESUR, ubicado en la Av. José Peralta y Gonzalo Zaldumbide, por un período de 1 año (marzo 08 del 2008 a marzo 08 del 2009), por un monto de 392,00 USD de acuerdo a Memorandum # MEMORANDUM # 112-2008-DT-ZOPCEM, de marzo 07 del 2008.

5.1.3.3. REPORTAJES.

- En el Noticiero de Radio Centro, el día miércoles 27 de febrero en el Noticiero "Nuevo Día" de las 07H00, se desarrolló una entrevista en la que participó el Gerente General de ZOPCEM, dando a conocer el avance de los proyectos y promocionó la venta de las bodegas restantes.

- El día viernes 28 de Marzo en el "Noticiero Positivo", de las 12H00, se desarrolló una entrevista con la participación del Sr. Gerente, sobre la publicidad realizada en el Diario El Herald de la Campaña Publicitaria de las bodegas del Complejo.

5.1.4. INVERSIONES:

Hasta el 4 de abril del 2008 se invirtió en la primera campaña la cantidad de **5.150,72 USD**, con cargo a la partida presupuestaria: "**Publicidad, mercadeo y Ventas**" conforme detalle a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL
SOCIOL GUEVARA , diseño campaña, coordinación Estrategia de Medios	448,00
SOCIOL GUEVARA, elaboración 8 artes publicitarios para Diario El Herald	448,00
DIARIO EL HERALDO (12 publicaciones: 12, 14, 18,20,25, 27 de Febrero, 4, 6, 10, 18, 26, de marzo y 3 de abril)	2.727,04
SRA. PATRICIA HUIRACocha, trabajos de mantenimiento de estructura metálica de pasacalle ubicado sobre la Av. José Peralta, con pintura anticorrosiva, con publicidad del Complejo Bodesur.	134.40
SRA. PATRICIA HUIRACocha, reimpresión de 5 vallas por normal deterioro y para un refrescamiento publicitario ubicadas en diferentes sitios	682,08
SRA. PATRICIA HUIRACocha, 2 rótulos panelados: "Información y ventas" y "ZOPCEM se traslado..."	196.00
SRA. PATRICIA HUIRACocha por: retiro de estructuras metálicas y letreros, adecuaciones para reubicación, y colocación de letreros	123.20
SR. JUAN VELASTEGUI por arriendo de sitio (terrazza) para permanencia de valla publicitaria de BODESUR, ubicado en la Av. José Peralta y Gonzalo Zaldumbide, por un período de 1 año (marzo 08 del 2008 a marzo 08 del 2009).	392.00
TOTAL GASTOS DE MERCADEO	5.150,72

5.1.5.- RESULTADOS:

5.1.5.1. BODEGAS VENDIDAS.

Se negoció la siguiente bodega:

NOMBRE	BODEGA No.	ESTAC.	FORMA DE PAGO	% INTERES SOBRE SALDOS
Sr. José Guerrero Ganán	B18	E35, E36	24 meses	Sin intereses

El precio de venta para esta negociación fue: 339,40 USD por cada metro cuadrado de bodega y, 125.75 USD por metro cuadrado de estacionamiento

5.1.5.2.- VISITAS DE INTERESADOS:

- El personal de oficina atendió a 32 interesados, desde el inicio de la campaña hasta el 03 de abril del 2008.
- Se enviaron ofertas a los Sres. Ing. Fernando Naranjo, Aso. Chocolatera Tungurahua, Juan Escobar, Aso. Chocolatera Ambateña, Sr. Guillermo Franco-Gasca, Aso. de Panificadoras de Tungurahua, mediante Oficios # 018, 026, 027, 048, 059, respectivamente.

5.2. EJECUCIÓN DE SEGUNDA CAMPAÑA PUBLICITARIA PARA EL AÑO 2008

5.2.1. ANTECEDENTES.

Mediante Oficio # 067-2008-G-ZOPCEM de abril 15 del 2008, se remitió al Consultor de Mercadeo Sociólogo Eduardo Guevara, el informe de Mercadeo de la Campaña publicitaria de febrero y marzo del 2008, con el propósito de que se sirva analizarla y formular nuevas acciones para una nueva campaña publicitaria

5.2.2.- POSICIONAMIENTO

CAMBIOS EN EL ENTORNO

El Presidente de la República, el día lunes 2 de junio, ante un grupo de capitanes de la policía públicamente expresó y aceptó que debido al proceso de cambio que vive el País existe incertidumbre; este hecho apareció en diversas ediciones del Noticiero 24 Horas, de la cadena TeleAmazonas el día martes 3 de junio.

Considerando el entorno del País, la agencia publicitaria mantuvo la misma estrategia utilizada en la campaña anterior que invitó a una visión optimista de la realidad apelando al humor; utilizando avisos que hicieron mención al producto en cuanto a la calidad y la cantidad que restan por venderse, buscando acelerar la decisión de compra en el segmento blanco.

5.2.3. DISEÑO DE MINI-CAMPAÑA PUBLICITARIA

Durante el mes de abril se contrató con la firma BTL Plus Cía. Ltda. del Sociólogo MBA Eduardo Guevara, un plan de comunicación para la campaña con un monto de 400,00 USD más IVA por el diseño de la campaña global, y de 200,00 USD más IVA por la elaboración de 4 artes, la oferta se recibió con fecha 24 de abril y fue aprobada mediante informe constante en MEMORANDUM # 215-2008-DT-ZOPCEM, del 30 de abril del 2008. El plan y los artes fueron entregados durante la última semana del mes de mayo.

5.2.4. DISEÑO DE PUBLICIDAD VIA E-MAIL

Se contrato con la firma MEDIAM S.A.- Sr. Patricio Montalvo la realización de la publicidad por medio de mail, que técnicamente fue muy beneficiosa para la Empresa, el costo por envíos de e-mailing fue de TRES CIENTOS SESENTA, 00/100 DÓLARES (360,00 USD) más el 12 % de IVA, que consistía en el envío a una base de datos de mail de 250.000 contactos segmentados, con la expectativa que puede llegar a un número mucho mayor de posibles compradores, que resulta una publicidad bastante económica, el envío contratado apareció el 9 y 11 de junio, y mediante Oficio # 084-2008-G-ZOPCEM, de mayo 13, se emitió la respectiva orden de trabajo para su ejecución, la cancelación por este servicio se realizó el 19 de Junio, según MEMORANDUM # 292-2008-DT-ZOPCEM.

El arte para este medio publicitario se contrató con la firma BTL Plus Cía Ltda., y tuvo un costo de 40, 00 USD más 12% de IVA, valor cancelado el 27 de mayo del 2008, conforme MEMORANDUM # 264-2008-DT-ZOPCEM.

5.2.5. PUBLICIDAD

5.2.5.1.- EN PRENSA:

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

Formato: ¼ de pág.
 Ubicación: Página derecha, sección "A"
 Color: Full Color
 Días: 7 publicaciones; la primera publicación apareció el día Lunes 09 de junio y la última apareció el día jueves 3 de julio.

DIA DE PUBLICACIÓN	AVISO No.	ANUNCIO QUE APARECE
Lunes 9 de junio	1	Dama saltando con prensa
Miércoles 11 de junio	1	Dama saltando con prensa
Martes 17 de Junio	2	Hombre saltando
Jueves 19 de junio	2	Hombre saltando
Lunes 23 de Junio	3	Padre e hijo
Miércoles 25 de Junio	3	Padre e hijo
Martes 1 de julio	4	Ejecutivos
Jueves 3 de julio	4	Ejecutivos

PUBLICACIONES DE BONIFICACIÓN

Jueves 3 de julio	4	Ejecutivos
Lunes 7 de julio	4	Ejecutivos
Miércoles 9 de julio	3	Padre e hijo

Se obtuvo publicidad de bonificación: que se realizó el jueves 3 de julio; debido a errores durante las publicaciones aparecidas, se obtuvieron 2 publicaciones adicionales los días 7 y 9 de julio. La inversión total en prensa alcanzó un valor de **628,45. USD.**

5.2.5.2.- PAGINA WEB:

Mediante Oficio # 063-2008-G-ZOPCEM de abril 08 del 2008, se resolvió suspender definitivamente la página web: www.masambato.com, que se mantenía mediante contrato de Hosting con JBM Consultores.

5.2.6. INVERSIONES:

En esta segunda minicampaña, se invirtió la cantidad de **1.815,65 USD**, con cargo a la partida presupuestaria: "Promoción, Publicidad y Ventas", conforme detalle a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL
BTL Plus -SOCIOL GUEVARA , diseño campaña, coordinación Estrategia de Medios Diseño de campaña, coordinación y producción	448,00
BTLPlus -SOCIOL GUEVARA, Diseño y elaboración de 4 artes finales para periódico "El Herald"	179.20
BTLPlus -SOCIOL GUEVARA, Diseño y elaboración de un arte para la publicidad vía e-mail	44.80
DIARIO EL HERALDO (12 publicaciones: 9, 11,17,19, 23, 25 de junio y 1 y 3 de julio)	628.45
MEDIAM S.A., Sr. Patricio envíos de e-mailing	403.20
SRA. MARLENE SOLIS SOLIS, , Arriendo de sitio (terreno) para permanencia de valla publicitaria de BODESUR, ubicado en la Av. Víctor Hugo y Calle Roberto Andrade, por un periodo de 1 año (Julio 09 del 2008 a Julio 09 del 2009	112.00
TOTAL GASTOS	1.815.65

5.2.7. RESULTADOS:

5.2.7.1. EVALUACIÓN DE MEDIOS.-

Con el propósito de realizar una evaluación objetiva y certera de la eficiencia de los medios de comunicación utilizados en la campaña publicitaria se tomó la opinión de las personas interesadas que visitaron y se contactaron con BODESUR, siendo éste el criterio de selección.

MEDIO	RESPUESTAS DE CLIENTES	PORCENTAJE %
Diario El Heraldo	7	28
Señalización	11	44
E-mailing	4	16
Otros	3	12
Suman	25	100%

5.2.7.2.- BODEGAS VENDIDAS.

Se negociaron las siguientes bodegas:

NOMBRE	BODEG A No.	ESTAC.	FORMA DE PAGO	% INTERES SOBRE SALDOS
ING. MARCO SILVA	B19	E37, E38	3 meses	Contado
SR. LUIS A. PINTADO	B17	E33, E34	24 meses	Sin intereses

El precio de venta para la negociación de la bodega B19 fue de 317,20 USD por cada metro cuadrado de bodega y, 117.52 USD por metro cuadrado de estacionamiento; y,

El precio de venta para la negociación de la bodega B17 fue de 339.40 USD por cada metro cuadrado de bodega y, 125.75USD por metro cuadrado de estacionamiento.

5.2.8.- VISITAS DE INTERESADOS.

- El personal de oficina atendió a 21 interesados que visitaron el complejo, y se recibieron 4 e-mails, desde el inicio de la campaña hasta el 11 de julio del 2008.
- Se han enviado ofertas a los Sres. Luis Guevara, a Industrias de papel Papelón, a Sr. Henry Solís, mediante Oficios # 078, 092 107, respectivamente.
- Igualmente se remitieron información y ofertas a 4 interesados que han recibido la publicidad vía e-mailing

5.3. TERCERA CAMPAÑA DE MERCADEO PARA BODESUR

5.3.1.- DISEÑO.

Durante la primera quincena del mes de julio y luego del análisis del entorno y de los resultados de la anterior campaña, se determinó lo siguiente:

- Al mes de julio faltaban comercializar tres (3) bodegas.
- En virtud del "ruido publicitario" en los medios de comunicación masivos, generado por el referéndum del 28 de septiembre se resolvió conjuntamente con el Asesor de

Mercadeo Sociólogo MBA Eduardo Guevara, realizar una publicidad de tipo directo a través de correo personalizado (medio) a todas aquellas personas que habiendo visitado el complejo y recibido información no adquirieron un local (target).

- La publicidad no podía detenerse, por lo que se implementó publicidad directa a través de correo personalizado a todas aquellas personas que habiendo visitado el complejo y recibido información, no adquirieron un local multifuncional.
- Con estos antecedentes se solicitó a la firma Consultora de mercadeo BTL Plus, cotizar el diseño de los elementos publicitarios requeridos para ésta campaña, mediante OFICIO # 111-2008-G-ZOPCEM, de julio 15 del 2008.
- Mediante e-mail del Consultor de Mercadeo Sociólogo MBA Eduardo Guevara, del 22 de julio del 2008, se estableció que el elemento publicitario será un volante, en formato A5.
- Mediante MEMORANDUM # 325-2008-DT-ZOPCEM, de julio 25 del 2008, se recibieron los volantes y se solicitó el pago.

5.3.2.- PUBLICIDAD

- Una vez establecido el target se procedió a cuantificar el universo, mediante MEMORANDUM # 061-2008-AG-ZOPCEM de agosto 01 del 2008, se dimensionó la demanda potencial estableciéndose en 128 individuos.
- Una vez que se estableció el medio publicitario (correo directo), se procedió a enviar a través del correo alternativo Servientrega, con fecha 4 de agosto del 2008.

5.3.3.- INVERSIONES:

En la tercera campaña se invirtió la cantidad de 329,85 USD, con cargo a la partida presupuestaria: "Promoción, Publicidad y Ventas", conforme detalle a continuación:

CONCEPTO	Cant.	P. UNITARIO	V. TOTAL
Diseño de arte para volante correo directo	1	40.00	40.00
Impresiones volante en papel cauché de 150 gr.	350	0.30	105.00
Envío de sobres	128	global	140.51
Sobres	300	0.03	9.00
	Suman		294.51
	Iva 12%		35.34
	Total		329.85

5.3.4.- RESULTADOS:

5.3.4.1. EVALUACIÓN DE MEDIOS.-

Como producto del correo directo se recibieron 3 llamadas

5.3.4.2. VISITAS DE INTERESADOS

Como producto de la publicidad se recibieron 2 visitas de interesados

5.3.4.3. BODEGAS VENDIDAS.

No se concretó ninguna negociación en esta campaña publicitaria

En conclusión se pudo establecer que uno de los segmentos de mercado preseleccionado está agotado en la actualidad, quedando únicamente vigente el segmento de "inversionistas emergentes"

5.3.5.- ARRENDAMIENTO DE BODEGAS

Con el propósito de generar ingresos adicionales, que cubran ciertos costos operativos relacionados al mantenimiento de las bodegas como es el pago de alcuotas condominales, se inició un programa de arrendamiento.

5.3.5.1.- Mediante MEMORANDUM # 39-2008-G-ZOPCEM, de agosto 27 del 2008, Gerencia solicitó a la Dirección Técnica, la realización de un estudio para fijar los cánones de arrendamiento para los locales B8, B9, B11, A11, A12; el informe fue remitido mediante MEMORANDUM # 345-2008-DT-ZOPCEM, de agosto 28 del 2008

5.3.5.2.- PRIMERA PUBLICACIÓN

Durante los días del 1 al 5 de septiembre del 2008, se publicitó en el Diario El Heraldó, en la sección Avisos Clasificados el arriendo de almacenes; se obtuvieron 16 llamadas telefónicas y nos visitaron 3 personas, concretándose el arrendamiento del almacén A11 a "Llantabato", por un año con un canon de arrendamiento mensual de 280.00 USD, más 12% de IVA.

5.3.5.3. SEGUNDA PUBLICACIÓN

Durante los días del 20 al 26 de septiembre del 2008, se publicitó en el Diario El Heraldó, en la sección Avisos Clasificados el arriendo de bodegas; se obtuvieron 6 llamadas telefónicas y han visitado 2 personas, no concretándose en esta ocasión ningún arrendamiento.

5.3.5.4. TERCERA PUBLICACIÓN

Durante los días del lunes 27 de octubre al lunes 3 de noviembre se publicitó en el Diario El Heraldó, en la sección Avisos Clasificados el arriendo de bodega; se obtuvieron 6 llamadas telefónicas y visitaron tres interesados.

5.4.- OTRAS ACCIONES DE MERCADEO PARA BODESUR

- Con el propósito de actualizar y reforzar ciertos elementos publicitarios fijos se realizaron las siguientes reimpresiones, con una inversión que alcanzó la suma de 246,40 USD, según informe constante en MEMORANDUM # 334.-2008-DT-ZOPCEM, del 25 de julio del 2008:
 - Impresión en rótulo del complejo para el lado Norte; está ubicado en la parte posterior de la bodega B7, que reemplaza la impresión antigua por una impresión nueva utilizando la misma estructura metálica
 - Direccionador para áreas comunales; se reemplazan las impresiones a los dos lados, y está ubicado en la garita de ingreso.
- Se diseñó, se construyó e instrumentó el elemento publicitario "Directorio de BODESUR" que contiene el listado de empresas funcionando en el Complejo, éste elemento publicitario es un "generador de confianza"; el costo fue de 210,00 USD más 12% de IVA, en virtud de que se reciclaron las estructuras metálicas de un viejo rótulo de propiedad de la Empresa, conforme consta en MEMORANDUM # 328-2008-DT-ZOPCEM, de julio 21 del 2008.

- Rótulo del complejo para el lado Norte; está ubicado en la parte posterior de la bodega B7, se reemplazó la impresión antigua por una impresión nueva utilizando la misma estructura metálica; el costo es de 180,00 USD más 12% de IVA;
- Se renovó el contrato de arrendamiento del terreno en el cual se ubica la valla de BODESUR ubicado en la Av. Manuelita Sáenz y Av. Cervantes, por un período de seis meses de Septiembre 08 del 2008 a Marzo 08 del 2009, por un valor de 56.00 USD, conforme MEMORANDUM # 354-2008-DT-ZOPCEM

5.5. MERCADEO DIRECTO.

5.5.1. FREE LANCER.- Mediante OFICIO # 158 y 160-2008-G-ZOPCEM, de octubre 13 y 16 del 2008 respectivamente se invitó a los Free Lancer Sra. Tatiana Santamaría de Velasco y Sr. Rodrigo Armijos para informarles que la Compañía tiene aún por comercializar 3 locales multifuncionales dentro de Complejo BODESUR e indicarles que la Empresa considera en plena vigencia la relación comercial con ellos como Representantes Comerciales Autónomos o Free Lancer, entregándoles la información relativa al particular. No hubo resultados positivos.

5.5.2. REFERIDOS.- Mediante OFICIO CIRCULAR # 012-2008-G- ZOPCEM, de Octubre 13 del 2008, se invitó a continuar participando en el Proyecto de referidos a todos los propietarios de bodegas en el Complejo, sin obtener resultados positivos.

5.5.3. PÁGINA WEB

Con el objetivo de mantener transparencia en la información dentro y fuera de la Empresa, así como el cumplimiento de la Ley, se inició el desarrollo de un "portal Web institucional" que muestre al mundo la información de la Empresa apegada a la "Ley de Transparencia de la Información Pública " (LOTAIP) y con las nuevas regulaciones de Contratación Pública. Por esta razón se ha contratado el alojamiento (Hosting) y Dominio para la nueva página Web institucional (www.zopcem.ec) con la Empresa ECUAHOSTING y NIC.EC respectivamente, el valor invertido alcanzó a los 149.20 USD, lo que permitió desarrollar adecuadamente el portal en el mes de diciembre.

6.- DESARROLLO DE NUEVO SISTEMA CONTABLE DEL ZOPCEM

- El nuevo sistema de contabilidad se encuentra terminado en un 100%, y se ha realizando la interfaz con pruebas y depuración final y el paso de datos del año 2008.
- Esta completo 100% en lo que respecta a la codificación, se realizó un ciclo de pruebas en donde se plantearon correcciones, encontrándose nuevos requerimientos por parte de la unidad de contabilidad. Por tal motivo se replanteo dentro de la aplicación los módulos de contabilidad, ventas y cobros.
- A partir de las observaciones y pruebas realizadas al software se replanteó la etapa final de trabajo. Dicha etapa a la fecha esta completa en un 90% restando por cubrir el 5% que comprende la contabilización de documentos de venta en lo que respecta a corrección de líneas de código y un 5% que concierne al formato de Informes; con un tiempo estimado de 3 semanas. Posteriormente se realizará el ingreso de información del primer trimestre del año 2.009 y de esta manera efectuar el control de errores respectivos sobre la marcha.

- Se han cubierto los módulos de pago de servicios, contabilización de servicios, abonos a cuentas por cobrar, contabilización de cuentas por cobrar, reestructuración de base de datos para recibir nuevos parámetros, modificación del módulo ventas, pruebas de impresión de informes, reestructuración de productos y almacenes, cobros y retenciones.

7. DAÑOS EN EQUIPOS ELECTRÓNICOS POR CAMBIOS DE VOLTAJE

7.1. PRIMER EVENTO:

El día 17 de mayo debido a varios cortes y reinstalaciones de energía, se produjo daños en los siguientes equipos:

- Regulador de Voltaje FULL POWER
- UPS DataSave
- Monitor AOC
- Monitor SAMSUNG
- Mediante Oficio 086-2008-G-ZOPCEM, de mayo 20 del 2008, dirigido al Ing. Héctor Bustos, Director del Departamento de Comercialización de la EEASA, se le notificó el particular y se solicitó la reposición y reparación de los equipos.
- Se enviaron los documentos que este departamento de la EEASA solicitó, más, con Oficio EEASA-PE-08-1722, de junio 11 del 2008, suscrito por el Presidente Ejecutivo de la EEASA, se nos notificó que no se nos reconocerían valor alguno, en virtud de que los cortes de energía fueron anunciados públicamente.
- Frente a este escenario y en razón de que estos equipos están asegurados contra éste tipo de siniestros, se presentó la respectiva solicitud al corredor de seguros de la Empresa Morejón Seguros, mediante Oficio # 095-2008-G-ZOPCEM, de junio 13 del 2008.
- Como documentos técnicos habilitantes, se remitió los informes del Ing. en Sistemas Santiago Acurio y del Ing. Hernán Benavides de Electrónica Mantilla.

7.2. SEGUNDO EVENTO:

- El 12 de junio como producto de un cambio de voltaje fue afectado el computador HP Pavillion de Gerencia.
- Mediante Oficio # 084-2008-G-ZOPEM, de junio 13 del 2008, se formuló la solicitud de reclamo a nuestro broquer de seguros Morejón Seguros.
- Se anexó el informe del Ing. En Sistemas Santiago Acurio.

8. RESTITUCIÓN DE VALORES POR PARTE DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS.

Con fecha 8 de julio del 2008, se restituyó por parte de la Compañía de Seguros, Aseguradora del Sur, la cantidad de 900,00USD, por concepto de indemnización total por el computador HP Pavillion dv1000, y base de expansión, de la Compañía, este valor corresponde al monto asegurado menos el deducible, conforme consta en la Póliza de equipos electrónicos EE No. 700144, en vigencia hasta el 1ro. de enero del 2009. Este bien fue adquirido en mayo del 2005, y a la fecha se encontraba totalmente depreciado, es decir con un valor contable de cero.

9.- CONTABILIZACIÓN DE DIFERENCIA ENTRE VALORES REGISTRADOS Y AVALÚO DE LOS INVENTARIOS: (bomba, motor eléctrico, y repuestos).

Mediante Oficio # 046-2008-G- ZOPCEM, de marzo 19 del 2008, se envió una oferta para la venta de la Bomba, carcaza, difusores, espaciadores, juntas, motor eléctrico a EMAPA, sin que haya respuesta positiva, por lo que Gerencia sugirió aplicar la recomendación de Auditoría constante en MEMORANDUM # 01-2008-CE-ZOPCEM, de marzo 13 del 2008.

10.- DADA DE BAJA DE INVENTARIO Y DESTRUCCIÓN DE 29 ITEMS.

De acuerdo a resolución de Directorio de marzo 6 del 2008, se procedió a la destrucción de 29 ítems, de los inventarios, entre los que se encontraban:

Item	DESCRIPCIÓN	UNIDAD MEDIDA	CANTIDAD S/INVENT.
1	Unión de asbesto cemento Ø 100mm clase 25 Tubasec	UNI	10,00
2	Unión de asbesto cemento Ø 150mm clase 10 colombiano	UNI	15,00
3	Unión de asbesto cemento Ø 150mm clase 20 Tubasec	UNI	12,00
4	Unión de asbesto cemento Ø 150mm clase 20 Tubasec	JGO	30,00
5	Unión de asbesto cemento Ø 150mm clase 30 Italiana	UNI	2,00
6	Unión de asbesto cemento Ø 150mm clase 30 Tubasec	UNI	20,00
7	Unión de asbesto cemento Ø 200mm clase 15 Colombiana	UNI	46,00
8	Unión de asbesto cemento Ø 250mm clase 20	UNI	2,00
9	Unión Reka de asbesto cemento clase 20 150 MM AG-NG	UNI	2,00
10	Unión Reka de asbesto cemento clase 20 150 MM AG-NG	UNI	18,00
11	UNION AC 0 12" C-20	UNI	4,00
12	Empaque Ø 150mm clase 10 C. Extremos	UNI	30,00
13	Empaque Ø 150mm clase 30 Italiano	UNI	4,00
14	Empaque Ø 200mm C-15 Colombiano	UNI	92,00
15	Empaque Ø 250mm C-20 Tubasec	UNI	6,00
16	Taco para unión Ø 100mm	UNI	96,00
17	Taco para unión Ø 100mm clase 25	UNI	30,00
18	Taco para unión Ø 150mm clase 30	UNI	45,00
19	Taco para unión Ø 200mm	UNI	24,00
20	Taco para unión Ø 250mm	UNI	85,00
21	Accesorios 1/2" Col Hasta Acera	JGO	5,00
22	Medidor y Accesorio de 3/4"	JGO	4,00
23	Accesorios 1" Col Hasta Acera	JGO	2,00
24	Medidor y Accesorio de 1"	JGO	1,00
25	Azulejos	M2	1,00
26	Cerámica 15x20 Blanca Pared	M2	2,00
27	Mármol multicolor Rosado	M2	2,00
28	Multicolor Azul	M2	1,00
29	Baldosa tipo Florida gris	M2	1,00

El acto fue constatado por el Notario Público Dr. Alfonso Álvarez, Notario Público, dando Fe de lo actuado, se suscribió una Acta Notariada en la Notaría Cuarta, el 3 de abril del 2008.

11.- DADA DE BAJA DE ACTIVOS FIJOS Y DESTRUCCIÓN DE 12 ITEMS.

De acuerdo a resolución de Directorio del 26 de junio del 2008, se procedió a la destrucción de los siguientes 12 ítems de activos fijos.

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	CANT.	ESTADO DEL MATERIAL	TOTAL
EQUIPOS DE COMPUTACIÓN				
1-112-CC-95	Copiadora Mita-1435	1	Malo	0,00
1-125-BB-96	Cable paralelo 29 hilos blindado	1	Malo	0,00
1-127-CC-97	Modemmax	1	Malo	0,00
1-139-SE-99	Data Suich	1	Malo	0,00
1-161-SE-04	Impresora Lasser Samsung ML-1740	1	Malo	0,00
1-143-AC-01	Impresora Epson FX-2180 Aux.Contab.	1	Malo	0,00
MUEBLES Y EQUIPOS DE OFICINA				
2-020-AB-85	Intercomunicador IC Phonivox 3T	1	Malo	0.00
1-022-AB-86	Teléfono V-600	1	Malo	0.00
1-043-SE-92	Fax kx-F50 Panasonic	1	Malo	0.00
1-078-MC-94	Teléfono celular	1	Malo	0.00
1-077-AB-97	Consola de Operadora KX-T7040	1	Malo	0.00
MAQUINARIA Y OTROS				
1-402-MC-97	1 Taladro iskra perles 18	1	Malo	0.00

El acto fue realizado con la presencia del Sr. Notario Público Dr. Alfonso Álvarez, dando fe de lo actuado, se suscribió una Acta Notariada el 10 de julio del 2008.

12.- VENTA POR REMATE PÚBLICO DE ACTIVOS FIJOS.

- Una vez cumplidos los requisitos previos, el Directorio realizado el 26 de junio del 2008, resolvió la venta y remate público de los siguientes activos fijos:

DESCRIPCIÓN	CANT.	AVALÚO	ESTADO
VEHÍCULOS			
Motocicleta marca: ZONGSHEN; modelo: ZS150GY; Motor: # ZS161FMJ12012315; Chasis: LZSJCKLO521000607; Color: Verde	1	200.00	MALO
EQUIPOS DE COMPUTACION			
1 Impresora a color Desjet 692C, marca HP inyección a tinta	1	20.00	MALO
1 Proyector de video y datos "In focus" 725 Lumens 750	1	150.00	REGULAR
1 Cámara Digital Epson photos PC VGA	1	20.00	REGULAR
1 Computador Pentium III 600 MHZ, Disco duro 20GB 64MB RAM	1	50.00	MALO

- En base al reglamento para la venta de activos fijos, inventarios y otros bienes sin uso del ZOPCEM, el Directorio realizado el 26 de junio del 2008, resolvió la venta y remate público de algunos activos fijos; como respuesta a la primera convocatoria publicada en el Diario El Heraldo los días 8, 9 y 10 de julio del 2008,

se concretó la venta de todos los bienes: Motocicleta marca ZONGSHEN; Modelo ZS150GY; Motor # ZS161FMJ12012315; chasis # LZSJCKLO521000607; color verde y una Cámara digital Epson photos PC VGA al Sr. Juan Carlos Guevara; una Impresora a color Desjet 692C; marca HP inyección a tinta al Sr. Germán Arias; un Proyector de video y datos "In focus" 725 Lumens 750 al Ing. Eduardo Pinto; y, un Computador Pentium III 600 MHZ, disco duro 20GB 64MB RAM al Sr. Vinicio Machado. (Informe de la Comisión Especial del 18 de julio del 2008)

13. ADMINISTRACIÓN Y OPERACIÓN DE BODESUR

13.1. ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

13.1.1. INDEPENDIZACIÓN DE BODESUR COMO UNA UNIDAD DE NEGOCIOS

Con el propósito de cumplir lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, se ha establecido un sistema financiero y contable independiente para lo cual fue necesario realizar las siguientes acciones:

13.1.1.1.- OBTENCIÓN DEL REGISTRO ÚNICO DE CONTRIBUYENTES

Por razones de operatividad y traslado de dominio con fecha 3 de marzo del 2008, se efectuó la inscripción, del Complejo de Facilidades Comerciales – BODESUR, en el Servicio de Rentas Internas SRI, asignándose el RUC # 1891725309001.

13.1.1.2.- APERTURA DE CUENTA CORRIENTE

Con fecha 25 de marzo del 2008, se procedió a realizar la apertura de una cuenta corriente a nombre de BODESUR, en el Banco del ProCredit, el número de Cta. Cte. es 02030080313, el depósito inicial fue por 983.84 USD

13.1.1.3.- INSTALACIÓN DE MEDIDOR DE AGUA POTABLE

Con fecha 28 de marzo se adquirió un medidor de agua potable a ser instalado y utilizado en el Área Administrativa Comunal del Complejo de Facilidades Comerciales–BODESUR, el valor cancelado a la EMAPA fue de 130.59 USD

13.1.1.4.- INSTALACIÓN DE MEDIDOR DE ENERGÍA ELÉCTRICA

Con fecha 19 de marzo se solicitó a la Empresa Eléctrica Ambato que el medidor de energía eléctrica # 221935, Cta. No. 197274, que se encontraba registrado a nombre de "ÁREA COMUNAL BODESUR – ZOPCEM", adquirido el 17 de abril del 2007 por un valor de 81.17 USD, se cambie y registre a nombre de Complejo de Facilidades Comerciales – BODESUR, para el servicio en el Área Administrativa del Complejo BODESUR, por este trámite de traspaso no se canceló ningún valor adicional

13.1.1.5.- DOTACIÓN DE UNA LÍNEA TELEFÓNICA

Con fecha 21 de abril del 2008 se efectuaron los trámites necesarios en ANDINATEL para que la Línea telefónica No. 2418289, registrada a nombre de "ZONAS Y SERVICIOS PRODUCTIVOS CEM – ZOPCEM", con RUC No. 1890047625001; por razones de operatividad y traslado de dominio, se cambió y registró a nombre de "Complejo de Facilidades Comerciales – BODESUR", con RUC No. 1891725309001; el valor por la

línea telefónica fue de 67,20 USD, cancelados el 2 de abril del 2008, y por los trámites adicionales un valor de 7.00USD.

13.2.- REUNION DE DIRECTORIO DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL "CFC", DENOMINADO BODESUR

En reunión realizada el día lunes 19 de mayo del 2008, resolvió recomendar a la Asamblea General de Copropietarios lo siguiente:

- Aprobar integralmente de los Balances de Resultados de enero 01 a diciembre 31 del 2007; de enero 01 a febrero 29 del 2008; y, de marzo 01 a abril 30 del 2008.
- Aprobar integralmente el Presupuesto para el período junio a Diciembre del 2008.

13.3. ASAMBLEAS GENERALES DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL "CFC", DENOMINADO BODESUR

- Con fecha 27 de Mayo del 2008 se realizó la segunda Asamblea de Copropietarios de BODESUR, en la que se tomaron las siguientes resoluciones:

- Se nombró en calidad de PRESIDENTE de BODESUR al SR. ÁNGEL HERNÁNDEZ, propietario de la Bodega B7.
- Se aprobaron los resultados financieros de los ejercicios: enero 01 a diciembre 31 del 2007; de enero 01 a febrero 29 del 2008; y, de marzo 01 a abril 30 del 2008.
- Se aprobó el nuevo presupuesto balanceado para el período junio a Diciembre del 2008.
- Se estableció una alícuota adicional por el uso de parqueaderos comunales en un valor de 20,00 USD mensuales por cada vehículo que utilice de manera permanente, durante más de 20 noches al mes los citados parqueaderos.

- Con fecha 26 de agosto del 2008, se realizó una Asamblea de copropietarios de BODESUR en la que se trataron y resolvieron los siguientes puntos:

❖ INCREMENTO DE LOS COSTOS DEL SERVICIO DE GUARDIANÍA Y SU IMPACTO EN EL AUMENTO DE LA TASA DE CONDOMINIO (ALÍCUOTA MENSUAL)

Este incremento se produjo debido al Mandato 8, y su Reglamento, que contiene una serie de cambios para los trabajadores, que cubría el turno de 24 horas, con 3 turnos de 8 horas cada uno, 7 días a la semana.

Frente a esto se solicitó proformas para el servicio de vigilancia a las siguientes firmas: CIVIL PROTECTION, PAZVISEG, GRUVIPRO, AMBASEG, VIMASE C. LTDA., habiendo seleccionado la mayoría de condóminos a la firma VIMASE C. LTDA., con la cual se resolvió contratar únicamente un turno de 24 horas por un valor de 1,430, 00 USD Incluido el 12% de IVA, eliminándose el turno de 12 horas, a partir del 1ro de septiembre del 2008.

En éste mismo punto se resolvió la posibilidad de automatizar las dos puertas de acceso a la vía interna; para lo cual se solicitó proformas y alternativas; los resultados del estudio constan en un informe de la Dirección Técnica consignado en MEMORANDUM # 360-2008-DT-ZOPCEM, de septiembre 10 del 2008; y en MEMORANDUM # 366-2008-DT-ZOPCEM, de octubre 7 del 2008;

este aspecto deberá ser resuelto en una próxima Asamblea de Condóminos convocada para el 9 de octubre del 2008.

❖ **ELECCIÓN DE DOS MIEMBROS PRINCIPALES Y DOS MIEMBROS SUPLENTE DEL DIRECTORIO DEL COMPLEJO BODESUR.**

En esta misma Asamblea se eligieron 2 Miembros Principales y 2 Miembros Suplentes al Directorio de BODESUR, en las personas de Sr. José Naranjo, propietario de la bodega B24 y Sr. José Guerrero, propietario de la Bodega B18 ya la Sra. Maritza Cevallos de Chérrez, propietaria de la Bodega B4, y Sr. José Holguín, propietario de la Bodega B20, que reemplazan a funcionarios de ZOPCEM; acciones enmarcadas dentro de un proceso gradual de transferencia de competencias a los condóminos.

- Con fecha 17 de octubre del 2008, se realizó una Asamblea de copropietarios de BODESUR en la que se trataron y resolvieron los siguientes puntos:

❖ **CONOCIMIENTO SOBRE NUEVO PLANTEAMIENTO DE LA COMPAÑÍA DE SEGURIDAD VIMASE CIA. LTDA.**

En relación a este nuevo planteamiento de la Compañía de Seguridad VIMASE CIA. LTDA. la Asamblea resolvió finalizar el compromiso para el servicio de vigilancia y seguridad brindado por parte de Vimase C. Ltda. en el complejo BODESUR, servicio que se contrató desde el 1ro. de septiembre del 2008.

En este mismo punto y en virtud de haberse solicitado otras ofertas para el servicio de vigilancia, la Asamblea resolvió, aceptar la oferta presentada por la firma "Civil Protection Cía. Ltda." para otorgar el servicio de vigilancia y seguridad para BODESUR, solicitándoles cubrir ciertos requisitos para la firma del contrato como: permiso de funcionamiento del ministerio de trabajo y empleo vigente, certificado de cumplimiento de obligaciones y existencia legal, otorgado por la superintendencia de compañías, certificado de la empresa de que está en lista blanca del servicio de rentas internas, certificado del IESS de estar al día con las obligaciones laborales, permiso de tenencia de armas del comando conjunto de las FF.AA.

❖ **IMPLEMENTACIÓN DE MECANISMOS DE AUTOMATIZACIÓN DE LAS DOS PUERTAS DE INGRESO A LA VÍA DE CIRCULACIÓN INTERNA DEL COMPLEJO; PARA 18 USUARIOS**

En éste punto se resolvió dejar en suspenso el tema hasta tener un apoyo mayoritario de los condóminos. Adicionalmente se resolvió se soliciten proformas sobre un sistema de alarmas para ser instaladas en todas y cada una de las bodegas con un dispositivo conectado a un tablero en la guardianía que permita detectar de una manera eficaz si alguna de las bodegas tiene algún problema.

13.4. ACTIVIDADES FINANCIERAS

13.4.1.- EJERCICIO ECONÓMICO: ENERO Y FEBRERO 2008

Se produce éste corte en el tiempo debido a que en enero y febrero del 2008, Bodesur seguía manejándose con cuentas dependientes de ZOPCEM.

13.4.1.1.- INGRESOS.- Durante los meses de enero y febrero del 2008, los ingresos que se tuvieron fueron por las alícuotas mensuales que pagan los propietarios y arrendatarios de los locales ocupados, y por aquellos en propiedad de ZOPCEM que no están construidos como los de V etapa; ascienden a 2.855,42 USD.

13.4.1.2.- EGRESOS.- Los egresos en este período, se detallan a continuación:

Descripción	EGRESOS		TOTAL	PORCENTAJE
	Enero	Febrero		
Gastos de Personal				
REMUNERACIÓN ADMINISTRADOR	226,11	226,11	452,22	12,63%
CONTADOR EXTERNO	80,00	80,00	160,00	4,47%
GASTOS GUARDIANES (DOS GUARDIAS)	1.169,28	1.169,28	2.338,56	65,30%
Gastos de Personal				
GASTOS JARDINERÍA (REMUNERACIÓN)	80,00	80,00	160,00	4,47%
GASTOS LIMPIEZA (REMUNERACIÓN)	89,60	89,60	179,20	5,00%
Servicios y Mantenimientos			0,00	
ENERGÍA ELÉCTRICA COMUNAL	47,17	44,59	91,76	2,56%
AGUA POTABLE COMUNAL	6,65	6,65	13,30	0,37%
SERVICIO TELEFÓNICO	10,00		10,00	0,28%
GASTOS DE MANTENIMIENTO CONSTRUCCIÓN COMUNAL	0,00	0,00	0,00	0,00%
GASTOS DE REPARACIONES	0,00	0,00	0,00	0,00%
GASTOS DE MEJORAS	0,00	0,00	0,00	0,00%
SEGUROS Y OTROS	0,00	56,00	56,00	1,56%
Materiales y suministros			0,00	
GASTOS LIMPIEZA (INSUMOS)	30,00	30,00	60,00	1,68%
SUMINISTROS DE OFICINA	30,00	30,00	60,00	1,68%
EGRESOS POR MESES	1.768,81	1.812,23	3.581,04	100,00%

De estos egresos los pagos realizados a la Compañía de guardianía ascienden al 65.30%, en virtud de que en todo éste período se contaron con 2 guardias, un guardia 7 días a la semana, las 12 horas; y, el otro 7 días a la semana por 12 horas; a continuación vienen los gastos de administración y limpieza y mantenimiento de jardines; ascienden a un total de 3.581,04USD.

13.5.- EJERCICIO ECONÓMICO: MARZO Y ABRIL 2008

A partir del mes de marzo del 2008, BODESUR como tal cuenta con su propio RUC y se independizó contable y financieramente de ZOPCEM.

Los datos que se van a presentar corresponden a marzo y abril del 2008.

13.5.1.- INGRESOS.-

Durante este período, los ingresos que se tuvieron por las alícuotas mensuales que pagan los propietarios y arrendatarios de los locales ocupados, que en un total alcanzan a 28, incluidos los 2 que ocupa ZOPCEM y 6 los locales propiedad de ZOPCEM que están desocupados y en construcción, pero que han sido incluidos en virtud de que la V etapa, será finalizada en el mes de julio del 2008; ascienden a 2.855,42 USD.

13.5.2.- EGRESOS.- Los egresos para éste período, se detallan a continuación:

Descripción	EGRESOS		SUMAN	PORCENTAJE
	Marzo	Abril		
Gastos en Personal				*
Por Administrador	289,34	289,34	578,68	16,75%
Por personal de limpieza y jardinería	150,00	150,00	300,00	8,68%
Servicios			0,00	
Pazvisseg, serv. Vigilancia	1.169,28	1.169,28	2.338,56	67,68%
Servicio de Luz	49,73	45,00	94,73	2,74%
Servicio de Agua	6,65	6,65	13,30	0,38%
Servicio de Teléfono		14,24	14,24	0,41%
Servicio Bancarios (chequera y estado)	7,75	1,00	8,75	0,25%
Insumos de limpieza	30,00	30,00	60,00	1,74%
Suministros de Oficina	46,91		46,91	1,36%
TOTAL EGRESOS	1.749,66	1.705,51	3.455,17	100,00%

De estos egresos los pagos realizados a la Compañía de guardianía ascienden al 67.68%; y los demás gastos de administración, limpieza y mantenimiento de jardines en conjunto ascienden a 878,68, equivalentes al 25.43%; es decir estos tres rubros ocupan el 93.11% de los gastos; igualmente debido a la permanencia de 2 guardias.

13.6.- PRESUPUESTO DE BODESUR JUNIO A DICIEMBRE DEL 2008.
13.6.1.- INGRESOS.-

Partiendo de los requerimientos financieros, se ha realizado un incremento promedio del 29,46%, en las alícuotas de todos los locales incluyendo las bodegas, almacenes y oficinas, estas últimas de la V etapa en propiedad del ZOPCEM.

Los nuevos aportes propuestos y presupuestados por alícuotas de los propietarios de los 20 locales vendidos asciende a 1.262,18 USD, mientras que ZOPCEM cancelaría por lo 8 locales la cantidad de 586,10 USD mensuales; es decir, ZOPCEM cubre el 31.71% de los ingresos.

13.6.2.- EGRESOS.-

En el presupuesto de egresos, ha existido una reestructuración de gastos en relación al presupuesto del año pasado:

EGRESOS	MENSUAL USD	DE JUNIO A DIC/2008	PORCENTAJE
<i>Gastos de Personal</i>			
ADMINISTRADOR	289,34	2.025,38	15,65%
GUARDIANES PAZVISEG	1.169,28	8.184,96	63,26%
JARDINERÍA Y LIMPIEZA (medio tiempo)	150,00	1.050,00	8,12%

EGRESOS	MENSUAL USD	DE JUNIO A DIC/2008	PORCENTAJE
Servicios y Mantenimientos			
ENERGÍA ELÉCTRICA COMUNAL	50,00	350,00	2,71%
AGUA POTABLE COMUNAL	6,65	46,55	0,36%
SERVICIO TELEFÓNICO	20,00	140,00	1,08%
GASTOS DE MANTENIMIENTO CONSTRUCCIÓN COMUNAL	0,00	0,00	0,00%
GASTOS DE REPARACIONES	0,00	0,00	0,00%
GASTOS DE MEJORAS	0,00	0,00	0,00%
SEGUROS	0,00	0,00	0,00%
GASTOS BANCARIOS JUDICIALES Y OTROS	15,00	105,00	0,81%
Materiales y suministros			
INSUMOS PARA LIMPIEZA	30,00	210,00	1,62%
SUMINISTROS DE OFICINA	30,00	210,00	1,62%
SUBTOTAL:	1.760,27	12.321,89	95,24%
5% IMPREVISTOS A JUSTIFICARSE	88,01	616,07	4,76%
TOTAL PRESUPUESTADO EGRESOS AÑO 2008:	1.848,28	12.937,96	100,00%

- Se eliminó la partida de contador externo, que era cubierta con los pagos al ente administrador.
- Se unificó en una sola persona a medio tiempo las labores de jardinería y limpieza.
- En lo relativo a servicios se disminuyó notoriamente y hasta que las mediciones de las empresas así lo determinen los consumos por agua potable y telefónico; se mantuvo el monto para energía eléctrica comunal.
- Por concepto de gastos de mantenimiento y mejoras se presupuestó 0,00 USD mensuales
- Se incrementó 15,00 USD mensuales por concepto de gastos bancarios, judiciales y otros, una vez que se ha aperturado una cuenta corriente.
- Se mantuvieron los gastos de insumos de limpieza y suministros de oficina.
- Se incrementaron 88,00 USD mensuales por concepto de imprevistos, requeridos para cubrir eventualidades no programadas

Este presupuesto fue diseñado con el propósito de dotarle de una independencia financiera a la administración y mantenimiento del complejo BODESUR.

13.6.3.- DIFERENCIAS.-

El presupuesto está debidamente balanceado por lo que se aprobó en Asamblea de Condóminos del 27 de mayo del 2008.

13.7.- MANTENIMIENTO BODESUR

Se han realizado las siguientes acciones de mantenimiento en el complejo:

- Una vez colocado el Directorio de BODESUR, se hacía necesario reubicar la lámpara, los trabajos finalizaron el 29 de julio del 2008, por un monto de 71.40 USD, conforme MEMORANDUM # 333-2008-DT-ZOPCEM.
- Se realizó el cambio de la tarjeta de video en el computador que se utiliza para el sistema de cámara de seguridad para el complejo por un monto de 95,00USD, incluido el 12% de IVA, de acuerdo a MEMORANDUM # 338-2008-DT-ZOPCEM, del 28 de julio del 2008.
- Se realizó la adquisición, cambio, instalación y puesta en marcha de los siguientes elementos del sistema de seguridad: Adaptador de cámara, Passive video Balun, por un valor de 59.36 USD incluido el 12% de IVA, de acuerdo a MEMORANDUM # 337-2008-DT-ZOPCEM.
- Con fecha 5 de agosto, se realizó el cambio e instalación de un nuevo transformador en el rótulo de BODESUR, en la parte frontal del complejo por un monto de 134,40 USD incluido el 12% de IVA, fue realizado por la Sra. Alexandra Huiracocha, conforme MEMORANDUM # 344-2008-DT-ZOPCEM.

13.8.-ADICIONALES EN EL COMPLEJO BODESUR

PUERTA INTERNA

Ante pedido de los copropietarios del complejo BODESUR, planteado en la Asamblea General realizada el 26 de agosto del 2008, se procedió a ejecutar esta obra, esta puerta se ubicó en el sitio de la pared provisional en el área verde comunal AV4, que separa el "Área de estacionamientos norte visitantes comunal" con el área de estacionamientos de las bodegas ubicadas sobre la calle Roberto Andrade para permitir el ingreso a estas bodegas por la puerta norte del complejo. La construcción de la puerta tuvo un costo de 336.00 USD incluido el 12% de IVA, de acuerdo a informe de la Dirección Técnica constante en MEMORANDUM # 359 -2008-DT-ZOPCEM, de septiembre 09 del 2008; y su instalación un valor de 10,00 USD incluido el 12% de IVA

14. NUEVA ORDENANZA PARA EL PARQUE INDUSTRIAL AMBATO

Como respuesta a la solicitud formulada mediante Oficio # 196-2008-G-ZOPCEM, de diciembre 11 del 2008, el Dr. Javier Altamirano, Miembro del Directorio del ZOPCEM y Concejal del Cantón Ambato, nos remitió la citada Ordenanza en la cual se reconoce que las vías y áreas verdes de este complejo industrial, son de propiedad municipal y están bajo el control del Municipio. Documento éste que ratifica la posición y los planteamientos de nuestra Empresa formulados en el año 2003.

15. PROSPECCIÓN DE TERRENOS PARA NUEVOS PROYECTOS

Ante requerimiento verbal realizado por Gerencia, a fines de julio del 2008, la Dirección Técnica realizó la búsqueda e identificación de predios para potenciales proyectos; los resultados aparecen en MEMORANDUM # 349-2008-DT-ZOPCEM, de agosto 29 del 2008; y, MEMORANDUM # 0361-2008-DT-ZOPCEM, de septiembre 15 del 2008.

Con fecha 3 de septiembre del 2008, Gerencia conjuntamente con la Dirección Técnica procedieron a realizar una inspección de los predios analizados; aspecto que fue informado al Sr. Presidente Álvaro Muñoz, mediante OFICIO # 143-2008-G-ZOPCEM, de septiembre 3 del 2008.

16.- OCUPACIÓN DEL NUEVO EDIFICIO CORPORATIVO

Durante los días martes 11, miércoles 12 y jueves 13 de junio, se realizó la mudanza desde las bodegas B19, B17 y B11, que temporalmente ocupaba ZOPCEM como oficinas y bodega de materiales y equipos; desde el 16 de junio se atiende en el edificio corporativo ubicado en la esquina de las calles Roberto Andrade y El Espectador.

17.- IMPLEMENTACIÓN DE UN SISTEMA DE CÁMARA DE VIDEO PARA RESTRINGIR EL INGRESO A LAS OFICINAS ADMINISTRATIVAS.

En virtud de los niveles de inseguridad que se están viviendo en el País y con el objeto de precautar los bienes existentes de la Empresa, con fecha 7 de noviembre, se realizó la adquisición de una Cámara Mini domo a color incluido adaptador, e instalación y puesta en servicio para las oficinas administrativas de la Compañía, por un monto de 151.20USD incluido el 12% de IVA, con cargo a la Partida Presupuestaria "Costos adicionales de Bodegas y Almacenes", fue realizado por el Sr. Jesús Campoverde, conforme MEMORANDUM # 371-2008-DT-ZOPCEM. Este dispositivo controla el ingreso, restringe el acceso al trabajar con puertas cerradas.

18.- REMISIÓN DE DOCUMENTOS

18.1.- ENTREGA DE INFORMES A PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA

Mediante OFICIOS # 025, 032, 140 y 166-2008-G-ZOPCEM, de febrero 21- Y 25, julio 31 y octubre 21 del 2008, se remitió la siguiente información:

- Informe mensual de avance de obra de la V etapa de BODESUR,
- Informe mensual de Fiscalización de obra de la V etapa de BODESUR
- Informe anual de Gerencia General correspondiente al Ejercicio 2007,
- Balances del Ejercicio Económico 2007
- Liquidación Presupuestaria Ejercicio Económico 2007,
- Ajuste 2008 del "Plan Estratégico 2004-2008" de la Compañía Zonas y Servicios Productivos C.E.M.
- Presupuestos del Ejercicio Económico 2008
- Informe de Auditoria Externa
- Con fines informativos los Estados Financieros de la Compañía al 30 de septiembre del 2008.
- Balance gerencial de Resultados a julio 31 del 2008

18.2.- REMISIÓN DE BALANCES E INFORME ANUAL DE GERENCIA.

Estos documentos fueron remitidos según el siguiente detalle:

DESTINATARIO	DOCUMENTO	FECHA	OFICIO #
Salvador Áurea Cía Ltda. FIRMA AUDITORA	<ul style="list-style-type: none"> Balances Del Ejercicio Económico 2007 Informe Anual De Gerencia 2007 Ajuste 2007 del "Plan Estratégico 2004-2008 	ENE. 23/2008 FEB. 11/2008	005-2008-G-ZOPCEM 017-2008-G-ZOPCEM
Econ. Bolívar Arias COMISARIO REVISOR	<ul style="list-style-type: none"> Balances Ejercicio Económico 2007 Informe Anual De Gerencia Ajuste 2007 Del "Plan Estratégico 2004-2008 Informe de Auditoría Externa 	FEB. 18/2008 FEB. 25/2008	022-2008-G-ZOPCEM 030-2008-G-ZOPCEM
CPA- Fausto Galarza COMISARIO REVISOR	<ul style="list-style-type: none"> Balances Ejercicio Económico 2007 Informe Anual De Gerencia Ajuste 2007 Del "Plan Estratégico 2004-2008 Informe de Auditoría Externa 	FEB. 18/2008 FEB. 25/2008	021-2008-G-ZOPCEM 032-2008-G-ZOPCEM
ACCIONISTAS <ul style="list-style-type: none"> Econ. Raúl Sagasti Ministro de Industrias Ing. Fernando Naranjo PREFECTO PROVINCIAL Arq. Fernando Callejas ALCALDE MUNICIPAL Ing. Jaime Astudillo PRESID. EJEC. EEASA Ing. Fernando Valencia PRESIDENTE CAPIT Sr. Oswaldo Holguín PRESID. CAM. INDUSTRIAS Lcdo. Carlos Mayorga PRESID. CAM. COMERCIO Sr. Francisco Barona PRESID. CENTRO AGRÍCOLA 	<ul style="list-style-type: none"> Informe Anual De Gerente General Balance General, Balance De Resultados, Notas, Del Ejercicio Económico 2007. Ajuste 2008 Al Plan Estratégico: 2004-2008. Resumen Ejecutivo De La Información Para La Junta General De Accionistas Informe de Auditoría Externa Presupuestos Para El Ejercicio Económico 2008 	FEB. 22/2008	Circular # 01-2008-G-ZOPCEM
MIEMBROS DIRECTORIO <ul style="list-style-type: none"> Econ. Jaime Cueva MIC Dr. Javier Altamirano- IMA Ing. Fabián Rubio EEASA Econ. José Zurita CAM. INDUSTRIAS 	<ul style="list-style-type: none"> Informe Anual De Gerente General Balance General, Balance De Resultados, Notas, Del Ejercicio Económico 2007. Ajuste 2008 Al Plan Estratégico: 2004-2008. Informe de Auditoría Externa Presupuestos Para El Ejercicio Económico 2008 	FEB. 22/2008	Circular # 01-2008-G-ZOPCEM
Econ. Bolívar Arias COMISARIO REVISOR CPA- Fausto Galarza COMISARIO REVISOR	<ul style="list-style-type: none"> Balance gerencial de Resultados a julio 31 del 2008 	JUL...31/2008	Oficios # 138, 139 - 2008-G-ZOPCEM

18.3.- SUMILLA DE RESOLUCIONES

Mediante OFICIO # 108-2008-G-ZOPCEM de julio 01 del 2008, se remitió al Ing. Fabián Rubio Miembro del Directorio la sumilla de resoluciones de la sesión de Directorio del 26 de junio del 2008.

18.4.- DOCUMENTOS A MIEMBRO DEL DIRECTORIO

Mediante Oficios # 157 y 169-2008-G-ZOPCEM, de octubre 8 y 24 del 2008, respectivamente, se remitió al Dr. Javier Altamirano, Miembro del Directorio, con fines informativos los siguientes

documentos: Resumen Ejecutivo del Informe Anual del Gerente General por el ejercicio económico 2006; por el ejercicio económico 2007; Copia del documento "Presentación del Nuevo Proyecto a Inversionistas"; y un informe sobre los proyectos ejecutados por la Compañía, en un CD en formato Power Point.

19.- CONTRATACIÓN DE PÓLIZAS DE SEGUROS

19.1.- 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.

19.2.- 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 Candejejo, Bodeguero Nocturno de BODESUR.

19.3.- En virtud de la vigencia de la nueva Ley de Contratación Pública a la que estamos sujetos, y cumpliendo lo establecido en su numeral 9 del artículo 2 y a lo establecido en la Resolución INCP No. 006-008 de octubre 06 del 2008, se contrató con la Compañía de Seguros Sucre S.A: que es la única aseguradora estatal, una nueva póliza de seguros contra incendio, robo y asalto que amparen los repuestos de propiedad de ZOPCEM, por un año a partir de diciembre 18 del 2008

20.- ADQUISICIÓN ACTIVOS FIJOS

20.1.- ADQUISICIÓN DE MOTOCICLETA

Ante solicitud del Mensajero – Chofer, en virtud de que la antigua motocicleta se encontraba dañada desde hace algunos meses, y de que se requiere la movilización para los diferentes trámites de la Empresa, se hizo necesario la adquisición de una nueva motocicleta para la Empresa.

Luego de realizar el Concurso de Ofertas No. 01 en el que se invitó a los siguientes proveedores: Almacenes Juan El Juri Cía. Ltda.- Motos & Motos Sr. Homero Arias, COMANDATO, la Comisión Técnica conformada por el Ing. Víctor Hugo Sánchez y Dra. Patricia Carrera, reunida el 06 de de Febrero del 2008, mediante Memorandum # 001-2008-CT-ZOPCEM, resolvieron recomendar se adquiera motocicleta a **MOTOS & MOTOS**, con un costo total de **1.653.87 USD** incluido el 12% de IVA, la adjudicación consta en Acta de fecha 6 de febrero del 2008.

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

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

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 2008, la Gerencia continuó a cargo del **ARQ. LUIS TOMASELLI SALINAS**.

2.- PRESIDENCIA ZOPCEM

La Presidencia en el 2008, fue desempeñada por el **SR. ÁLVARO MUÑOZ LALAMA**.

3.- CONFORMACIÓN DEL DIRECTORIO

Durante el año 2008 el **DIRECTORIO** de Zonas y Servicios Productivos CEM- ZOPCEM, estuvo constituido de la siguiente manera:

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

SECTOR PÚBLICO

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

SECTOR PRIVADO

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

4.- JUNTA DE ACCIONISTAS

Se realizaron las siguientes Juntas de Accionistas:

- 26 DE MARZO DEL 2008 (ORDINARIA)
- 29 DE OCTUBRE DEL 2009 (EXTRAORDINARIA)

5.- SESIONES DE DIRECTORIO.

Se realizaron las siguientes Sesiones de Directorio:

- 06 DE MARZO DEL 2008
- 26 DE JUNIO DEL 2008
- 24 DE JULIO DEL 2008
- 16 DE OCTUBRE DEL 2008
- 17 DE DICIEMBRE DEL 2008

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

Durante el mes de noviembre del 2008, Contabilidad y Gerencia, procedieron a elaborar los Presupuestos para el año 2009. Fueron aprobados por el Directorio del 17 de Diciembre del 2008

7.- INFORME ANUAL 2007 DE GERENCIA

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

8.- DOCUMENTACIÓN REMITIDA A LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Mediante Oficio # 069-G-2008- ZOPCEM, de abril 17 del 2008, se remitieron a la Superintendencia de Compañías, los siguientes documentos:

- Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2008
- Informe Anual del Gerente General
- Informes de Comisarios Revisores
- Informe de Auditoría Externa
- Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de marzo del 2008
- Formulario único de Actualización

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

- Mediante Oficio # 090-G-2008-ZOPCEM, de junio 6 del 2008, se remitió el Contrato de Auditoría Externa para el ejercicio 2008, suscrito con la firma Salvador Áurea Cía Ltda.

9.- JUNTAS DE ACCIONISTAS

9.1.- JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con fecha 26 de marzo del 2008, se realizó la Junta General Ordinaria de Accionistas, en la cual se conocieron los estados financieros del ejercicio económico 2007, el informe anual de Gerencia, informe de Auditoría Externa, Informe de Comisarios Revisores.

9.1.1) RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DEL 26 DE MARZO DEL 2008

Las principales resoluciones fueron las siguientes:

- Fueron aprobados íntegramente los informes de Gerencia y Comisarios Revisores, Econ. Bolívar Arias y Sr. CPA Fausto Galarza.-
- Se dio por conocido el Informe de Auditoría Externa presentado por Salvador Áurea Cía. Ltda., sobre los balances de Zonas y Servicios Productivos CEM-ZOPCEM, sobre el ejercicio económico 2007; y se dispuso la remisión a la Superintendencia de Compañías
- Se aprobaron los Estados Financieros de la Compañía del Ejercicio Económico 2007; 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 2007:
- Que las Utilidades de 1.594,17 Usd, luego de deducida la participación laboral de 239,13 USD e Impuesto a la Renta por 584.40 USD, se destine su totalidad a Reserva Legal por 770.64 USD.
- Se resolvió contratar a la Firma de Auditoría Externa SALVADOR ÁUREA CÍA. LTDA., para el Ejercicio Económico 2008, por un monto de 2.500,00 USD, más IVA.

9.2.- JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Con fecha 29 de Octubre del 2008, se realizó la Junta General Extraordinaria de Accionistas, en la cual se trató sobre el Aumento del capital suscrito, la Reforma al Art. Quinto del Estatuto, que se refiere al capital Social de la Compañía.

9.2.1.- RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS

Las principales resoluciones fueron las siguientes:

" 1.- Aumentar el capital de la compañía, en la suma de 1'877.358,00 USD, mediante la emisión de 1'877.358 acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, aumento que se pagará así: A).- con el aporte en especie que realiza el H. Consejo Provincial De Tungurahua, aporte que consiste en el bien inmueble que está ubicado en este cantón Ambato, parroquia "La Merced", ciudadela ingahurco, en la intersección de las calles González Suárez, Av. Cevallos y de Las Américas, con una área de ocho mil novecientos noventa y cuatro metros cuadrados con cincuenta y tres decímetros cuadrados (8.994,53 m²), inmueble compuesto por dos lotes de terreno que forman un solo cuerpo cierto y que es avaluado por todos los accionistas, por medio de sus representantes debidamente acreditados, en la suma de 1'505.515,02 USD, incluidas las construcciones existentes, avalúo que lo realizan los accionistas y lo aprueban igualmente por unanimidad, acogiendo la propuesta del H. Consejo Provincial De Tungurahua, entidad que a su vez se basó en el avalúo que fue realizado por la DINAC, avalúo que fue previamente conocido por el

Directorio de la Compañía; B).- Capitalizando las cuentas Reserva Legal, Reserva Facultativa, Reserva en Capital y un Aporte en Numerario que realizan los accionistas Cámara de Comercio de Ambato, Cámara de Industrias de Tungurahua, Cámara de la Pequeña Industria del Tungurahua y el Centro Agrícola Cantonal Ambato. los aportes en numerario deberán realizarlo los accionistas antes de la inspección que debe realizar la Superintendencia de Compañías, y saldo de los aportes que realizarán deberá ser pagado así mismo en numerario, dentro del plazo máximo de dos años, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura pública de aumento de capital en el Registro Mercantil. La junta aprueba también por unanimidad la negociación de fracciones que se ha realizado, con el fin de integrar todas las acciones en su valor nominal de un dólar. El detalle del capital suscrito por cada accionista, y las cantidades y proporciones de los aportes, constan en el cuadro # 1 de Detalle de Valores a Capitalizarse, que ha sido entregado a los representantes de los accionistas y que lo aprueban también por unanimidad, para que forme parte integrante del acta de la presente junta.

Los representantes de los accionistas Ministerio de Industrias y Competitividad, Empresa Eléctrica Ambato S.A. y el I. Municipio de Ambato, expresamente renuncian a su derecho preferente para aumentar el capital en la proporción que les corresponde.

Se autoriza a los administradores para que realicen todos los tramites legales que sean necesarios para perfeccionar las resoluciones adoptadas, inclusive la transferencia de dominio del inmueble que realiza el H. Consejo Provincial de Tungurahua.

La entrega material del inmueble que aporta el H. Consejo Provincial de Tungurahua, se realizará dentro del plazo de seis meses, contados a partir de la inscripción de la escritura pública en los Registros de la Propiedad y Mercantil, con el fin de que la corporación provincial disponga del plazo suficiente para el traslado de los talleres que actualmente funcionan en el referido inmueble.

En correspondencia y considerando lo resuelto, el nuevo capital suscrito y pagado asciende a la suma de 2'640.151,00 usd, dividido en 2'640.151 acciones de un dólar cada una.

2.- Aprobó la Reforma Estatutaria correspondiente, por lo cual, en virtud de esta resolución se reforma el Artículo Quinto del Estatuto, el mismo que en adelante dirá:

ARTÍCULO QUINTO.-

El capital social de la Compañía es de DOS MILLONES SEIS CIENTOS CUARENTA MIL CIENTO CINCUENTA Y UN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD. 2'640.151,00), dividido en dos millones seis cientos cuarenta mil ciento cincuenta y un (2.640.151,00) acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. Se podrán conferir títulos por el número de acciones que cada Accionista solicitare. Las acciones se numerarán desde el cero cero cero cero uno a la dos millones seis cientos cuarenta mil ciento cincuenta y uno.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas; faculta expresamente a la administración de la Compañía, efectuar los tramites legales y administrativos que sean necesarios para perfeccionar y legalizar el aumento de capital y la reforma de estatutos que se ha resuelto."

10.- TRAMITE AUMENTO DE CAPITAL

10.1.- REQUERIMIENTO DE APORTES.-

Continuando con los trámites para realizar el Aumento de Capital de la Compañía y conforme a las resoluciones adoptadas por la Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de octubre del 2008, se han remitido los Oficios # 174, 175, 176 y 177-2008-G-ZOPCEM, de noviembre 7 del 2008, a Lcdo. Carlos Mayorga, Presidente de la Cámara

de Comercio; Sr. Oswaldo Holguín, Presidente de la Cámara de Industrias de Tungurahua; Ing. Fernando Valencia, Presidente de la Cámara de la Pequeña Industria de Tungurahua; y, Sr. Francisco Barona, Presidente del Centro Agrícola Ambato, respectivamente entidades Accionistas que resolvieron realizar el aporte al ZOPCEM en numerario, con el fin de que, sumada la atribución de las cuentas que les corresponde a dichas entidades, se cumpla con la exigencia legal de pagar por lo menos el 25% del capital suscrito por esos accionistas del total del incremento por cada uno propuestos para poder perfeccionar y legalizar el aumento de capital social del ZOPCEM.

10.2.- INSPECCIÓN DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.

Mediante OFICIO # 163-2008-G-ZOPCEM, de octubre 17 del 2008, se solicitó a la Superintendencia de Compañías la realización de la inspección pertinente para el trámite de Aumento de Capital y Reforma del Estatuto de la Compañía Zonas y Servicios Productivos Compañía de Economía Mixta -ZOPCEM.

Durante los días miércoles 22 y jueves 23 de octubre la Dra. Pilar Guevara delegada de esta Institución realizó la inspección de las cuentas patrimoniales, que se utilizarán, Reserva de Capital, Reserva Legal y Reserva Facultativa, de los cuadros preparados, del Libro de Acciones y Accionistas, documentos contables y los Libros Societarios de la Compañía para el trámite de Aumento de Capital y Reforma del Estatuto de la Compañía.

Mediante Oficio No. SC.ICA. UCIV.08 del 27 de octubre, remitido por la Superintendencia de Compañías, emite el informe pertinente señalando los rubros y montos que ZOPCEM puede capitalizar:

Reserva Legal por	US \$ 173.240,14
Reserva Facultativa por	US \$ 57.388,32
Reserva de Capital por	US \$ 128.353,95

11.- PAGO DE IMPUESTO PREDIAL.

Luego de un largo proceso solicitando correcciones a la emisión de los títulos por el Impuesto Predial, el 16 de enero del 2008, se canceló la cantidad de 908.06 USD, por concepto de bodegas y locales no vendidos en Bodesur.

12.- 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 438.94 USD, correspondiente al año 2008; se remitió copia del pago mediante Oficio # 130-2008-G, de agosto 11 del 2008.

13.- PAGO DE APOORTE A LA CONTRALORÍA

- Con fecha 27 de marzo del 2008 se realizó la liquidación del aporte del cinco por mil a la Contraloría General del Estado, correspondiente al año 2007, de personas jurídicas de derecho privado con participación estatal, por parte de la Empresa Zonas y Servicios Productivos Compañía de Economía Mixta - ZOPCEM, mediante depósito por la cantidad de 2.745,99 USD, el 27 de marzo del 2008, esta acción fue notificada a la Contraloría General del Estado el 28 de marzo mediante Oficio # 057-2008-G-ZOPCEM

- Como anticipo del aporte del cinco por mil a la Contraloría General del Estado, correspondiente al año 2008 por parte del ZOPCEM, se realizó la cancelación mediante débito el 26 de marzo del 2008, por un monto de 2.590,78 USD ésta acción fue notificada, mediante Oficio # 062-G-2008-ZOPCEM, del 07 de abril del presente año, al Econ. Vicente Saavedra, Director Financiero de la Contraloría.

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

Con fecha 7 de mayo del presente, se realizó la cancelación al I. Municipio de Ambato por la cantidad de UN MIL CUATROCIENTOS DIEZ Y SEIS, 03/100 DÓLARES AMERICANOS, (1.416,03 USD), por concepto de Patente Municipal e Impuesto al 1.5 por mil a los Activos Totales de la Empresa.

15.- REQUERIMIENTO DEL FONDO DE SOLIDARIDAD.

Mediante Oficio No. GAFFS-2008-1804, de junio 16 del 2008, se requirió a ZOPCEM el cumplimiento de los señalado en la Ley, en lo relativo al pago de utilidades a trabajadores; mediante OFICIO # 101-2008-G-ZOPCEM, de junio 19 del 2008, se notifica y se da a conocer el cumplimiento por parte de nuestra Empresa, y que debido a los bajos montos de utilidades no se sobrepasó los límites señalados por la Ley y por lo tanto no se generó valor alguno a ser entregado al Fondo de Solidaridad.

16.- APLICACIÓN DE NUEVAS LEYES GUBERNAMENTALES.

16. 1.- Mediante OFICIO CIRCULAR # 018-G-2008-ZOPCEM, de Noviembre 06 del 2008, se remitió a todo el personal que labora en la Compañía en formato digital la nueva Ley, el Reglamento, Decretos y Resoluciones relativos al nuevo "Sistema de Compras Públicas" que nuestra Empresa está obligada a observar; con el propósito de estudiarlos y aplicar en los plazos previstos por la Ley; además se recomendó se solicite a todos los proveedores de bienes, servicios y obras con cuantías mayores a 7.900,00USD a que obtengan el Registro Único de Proveedores en el Ministerio de Industrias y Competitividad (MIC).

16.2.- Mediante Circular de noviembre 14 del 2008, se solicitó a todos los proveedores de ZOPCEM, obtener del Registro Único de Proveedores (RUP), de acuerdo al mandato de la nueva Ley de Contratación Pública.

16.3.- Mediante OFICIO # 179-G-2008-ZOPCEM, de noviembre 17 del 2008, se remitió al Dr. Freddy Rodríguez, Asesor Jurídico del ZOPCEM los textos de la Ley y el Reglamento de Contratación Pública y otros Reglamentos y resoluciones conexas solicitando se sirva revisarlos y clarificar los contenidos a los funcionarios de la Empresa.

17.- REGISTRO COMO ENTIDAD CONTRATANTE EN EL INCOP

Con fecha 25 de noviembre se inició el Registro como "Entidad Contratante", en el Instituto Nacional de Contratación Pública INCOP; mediante Oficio # 187-2008-G-ZOPCEM, de 01 de diciembre del 2008, se remitió toda la documentación de soporte a la Delegación del INCOP en Ambato. Luego de cumplir con todos los requisitos y los procesos demandados, ZOPCEM está registrada como "Entidad Contratante" a partir del 16 de diciembre del 2008 en el Portal de Compras Públicas del INCOP.

18.- CONTRATOS

18.1.- RENUNCIA Y CONTRATACIÓN DE NUEVO ASESOR JURÍDICO

Debido A problemas de tiempo el Dr. Luis Torres Fiallos, presentó excusa con fecha 30 de enero del 2008; en virtud del requerimiento de servicios de Asesoría Jurídica, se procedió a suscribir el contrato con el nuevo Asesor Jurídico con fecha 15 de febrero, en condiciones similares a la anterior; se seleccionó al Dr. Freddy Rodríguez, profesional experto en derecho societario.

18.2.- CONTRATO DE AUDITORÍA EXTERNA PARA EL AÑO 2008

De acuerdo a resolución de la Junta General Ordinaria de Accionistas, de marzo 26 del 2008, se suscribió con la firma SALVADOR ÁUREA CÍA. LTDA. el contrato de Auditoría Externa para el ejercicio económico 2008, por un monto de 2.500,00 USD, más IVA, con fecha 29 de mayo del 2008.

18.3.- CAMBIO DE RELACIÓN CONTRACTUAL CON AUXILIAR INFORMÁTICO

En virtud del nuevo marco legal se realizó el Acta de Finiquito del Contrato de Trabajo por horas, que se mantenía con el Sr. David Marañón, con fecha 30 de Abril del 2008. En fecha 01 de mayo del 2008 y por un monto de 114,00 USD mensuales, se suscribió un contrato de trabajo a medio tiempo con el mencionado Asistente Informático.

18.4.- RENOVACIÓN DEL CONTRATO CON FISCALIZADOR DE LA CONSTRUCCIÓN DE BODESUR.

Con fecha 15 de Mayo del 2008, se procedió a renovar el contrato con el Fiscalizador de la Construcción, Arq. Camilo Valencia, por un plazo de 2 meses, y por un monto de 283,16 USD, más IVA, mensuales, este plazo cubrirá la terminación y conclusión de la V etapa de BODESUR.

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

Con fecha 1ro. de febrero del 2008, se renovó el contrato de guardianía con la firma, Pazviseg C. Ltda.; por un monto de 1.044, 00 USD más 12% de IVA, mensuales, y con un plazo de 6 meses.

18.6.- CONTRATO DE TRABAJO POR JORNADAS PARCIALES

Con fecha 1ro. de noviembre del 2008, con un plazo de un año y con una remuneración de 114,00 USD mensuales, más todos beneficios de Ley se suscribió un contrato de trabajo a medio tiempo con el Asistente Informático, Sr. David Marañón.

18.7.- CONTRATO DE TRABAJO EVENTUAL

A partir del 23 de julio del 2008 y con el propósito de satisfacer necesidades de actualización del área de informática/ contable, se contrató los servicios eventuales de un digitador informático, con el Sr. David Parra, con una remuneración mensual de 200.00USD más todos beneficios de Ley.

19.- EVENTOS DE CAPACITACIÓN.

19.1.- CURSOS Y SEMINARIOS

- Con fecha 27 de mayo del año en curso, participaron en el seminario: "Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno", dictado por el C.P.A. Dr. Remigio Medina Guerra M.Sc. de la firma Medina y Asociados; la Srta. Dra. Patricia Carrera, Auxiliar de Contabilidad y la Lcda. Edith Armas; el monto total de la inversión alcanzó a 160,00 USD
- Durante los días jueves 20 y viernes 21 de noviembre del año en curso, participaron en el Seminario de: "Aplicación de las Normas NIIF'S-NIC'S en las Empresas del Ecuador", dictado por el M.B.A. Jefferson Galarza, en el Instituto de Capacitación de la Cámara de la Pequeña Industria de Tungurahua, la Srta. Dra. Patricia Carrera, Auxiliar de Contabilidad y la Lcda. Edith Armas, Contadora de la Empresa.
- Con fecha 24 de noviembre del presente año, asistieron a un Seminario dictado por la Contraloría General del Estado el Ing. Víctor Hugo Sánchez, Director Técnico, la Lcda. Edith Armas, Contadora y el Gerente General.
- Mediante Oficio # 197-2008-G-ZOPCEM, de diciembre 15 del 2008, se solicitó al Ing. Jaime Astudillo, Presidente Ejecutivo de la EEASA, se sirva autorizar la participación de cuatro funcionarios de la Empresa ZOPCEM, en el "Taller para la capacitación en el uso del Portal Compras Publicas", que se desarrolló el día lunes 29 de diciembre del 2008 en esa Institución. A la misma asistieron el Arq. Luis Tomaselli, Gerente General, Ing. Víctor Hugo Sánchez, Director Técnico, Lcda. Edith Armas, y Sr. David Marañón, Asistente Informático

20.- VACACIONES PERSONAL

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

FUNCIONARIO	# DÍAS DE VACACIONES
Lcda. Edith Armas, Contadora.	20
Sra. Maibel Guerrero, Asistente de Gerencia	20
Ing. Víctor Hugo Sánchez, Director Técnico	19
Dra. Patricia Carrera, Auxiliar de Contabilidad	12
Sr. Mario Lapo, Mensajero - Chofer	11
Sr. David Parra	4

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.
- En el 2.008 se comercializaron 3 bodegas y se complementaron los estudios preliminares para los futuros proyectos de la empresa

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

1.- CUMPLIMIENTO DE PLANES Y PROGRAMAS.

Cabe señalar que en términos cualitativos globales, las actividades, metas y objetivos, con recursos propios de Zonas y Servicios Productivos CEM - ZOPCEM, se han cumplido en 95% de lo programado. La evaluación se la realiza a través del cumplimiento de acciones, planes y programas, señalados en el Plan Estratégico y desglosados en el numeral 11 de este Capítulo.

2.- ASPECTOS CONTABLES Y PRESUPUESTARIOS

2.1.- ASPECTOS CONTABLES.

LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, reunida el 26 de Marzo del 2008, 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 2007.
- En relación al Informe de Auditoría Externa
 - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2008, constante en Oficio Circular # 02-2008-P-ZOPCEM, de marzo 7 del 2008 y dar por conocido el informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros y la gestión del ejercicio 2007, presentado por la firma auditora externa Salvador Áurea Cía. Ltda.; debiendo este documento ser remitido a la Superintendencia de Compañías.
- En relación a los Informes de Comisarios Revisores:
 - Acoger la recomendación del Directorio del 6 de marzo del 2008, constante en Oficio Circular # 003-2008-P-ZOPCEM.- Dar por conocido y aprobado integralmente los informes presentados por los Comisarios Revisores Sr. CPA Fausto Galarza y Sr. Econ. Bolívar Arias

- Con relación a los Estados Financieros:
 - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2008, constante en oficio circular # 04-2008-P-ZOPCEM, de marzo 7 del 2008.- 2.- aprobar íntegramente los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2007.

- Con relación a los Resultados:
 - 1.- Acoger la recomendación del Directorio del 06 de marzo del 2008, constante en Oficio Circular # 04-2008-P-ZOPCEM, de marzo 06 del 2008.- 2. Que las utilidades de 1.594,13 USD, luego de deducida la participación laboral de 239,13 USD e impuesto a la renta por 584,40 USD, se destine su totalidad a reserva legal por 770,64 USD.

2.2.- PRESENTACIÓN DE BALANCES.

Una vez que los Balances fueron aprobados por la Junta General Ordinaria del 26 de Marzo del 2008, se remitió mediante OFICIO # 069-2008-G-ZOPCEM, del 17 de Abril del 2008, los documentos exigidos por la Superintendencia de Compañías; igualmente se realizó la Declaración en la Delegación Provincial de Rentas con fecha 11 de abril del 2008.

2.3.- REAJUSTES PRESUPUESTARIOS

Los Presupuestos iniciales para el 2008 fueron aprobados en Sesión de Directorio del de Diciembre 4 del 2007, por un monto de 96.019,00 USD el presupuesto de operación (ingresos) y 398.871,00 USD el presupuesto de inversión.

El Reajuste Presupuestario Final fue analizado y aprobado en Sesión de Directorio de Diciembre 17 del 2.008, por los montos de \$ 94.394,00 para el presupuesto de operación (ingresos) y de \$465.804,00 para el presupuesto de inversión.

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

Se realizó la respectiva planificación y programación financiera para el 2.008, documento éste que fue aprobado por el Directorio del 4 de Diciembre del 2007 y la Reforma Presupuestaria Final el 17 de Diciembre del 2008; y, conocido (el presupuesto original) por la Junta General Ordinaria de Accionistas del 26 de Marzo del 2008. Estos documentos fueron realizados con el objeto de racionalizar y optimizar el manejo financiero de la Compañía.

A continuación de este informe, Ejercicio Económico 2008 y en el documento de Liquidación Presupuestaria 2.008, 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 2008 fue de 94.394,00 USD; habiéndose ejecutado la suma de 94.394.73 USD, que prácticamente no tiene variación, esto se debe a que se compensaron las diferencias positivas y negativas, es decir que el valor no recibido de la cuota 23/23 vencida en diciembre 4 del 2008 por venta de la

Bodega B-24 y los Estacionamientos E-47 y 48, equipararon a los valores receptados por intereses ganados en la libreta de ahorros y por arriendo de bodegas y almacenes.

El total de Egresos Operacionales presupuestado para el 2008 ascendió a la cantidad de 53.029.00 USD, se ejecutó el valor de 50.771.13 USD; es decir un 4.26% menos; por un constante control de gastos, en beneficio de los intereses de la Compañía.

En gastos de personal se presupuestó 47.978.00 USD y se ejecutó 47.535.17 USD, un 0.92% menos, los cuales fueron distribuidos de la siguiente manera: el 30% para costos de inversión, 47% a costos del proyecto "Mall" durante el primer semestre del año 2008, en tanto, que en el segundo semestre del año se direccionó a costos del "Mall" el 77%, a gastos administrativos y de mercadeo se asignó durante todo el año el 11.50% a cada rubro.

La diferencia entre ingresos y egresos presupuestados fue de 41.365,00 USD ejecutándose 43.623.60 USD, la depreciación estimada en 5.890.00 USD una vez realizados los registros ascendieron a la suma de 5.762.19 USD con un decremento del 2.17%.

El superávit en operación proyectado de 35.475.00, llegó a 37.861.41 USD un 6.73% superior.

3.2. PRESUPUESTO DE INVERSIÓN

Si se comparan los valores presupuestados como fuentes para la inversión de 424.439.00 USD, con lo ejecutado por 426.249.31 USD, se deduce un incremento del 0.43%, más la contribución a la inversión que varió en un 5.46% como se explicó anteriormente; se llega a un total de Fuentes para la Inversión de 469.872.91 USD, frente al 465.804.00 USD, previstos en presupuestos, existe un incremento del 0.87%.

Los usos presupuestados para la inversión ascendieron a la suma de 465.804.00 USD habiéndose ejecutado 487.773.74 USD, un 4.72% superior a lo proyectado; esto se debe fundamentalmente por la variación del 17.70% superior a lo programado, que se constituyen los recursos no utilizados que se tienen en Bancos como inversiones fondos no aplicados y que asciende a la suma de 283.619.96 USD.

Lo ejecutado en obras, se refiere básicamente a la construcción de la quinta etapa del proyecto de bodegas del complejo Bodesur.

4.- VENTA DE BODEGAS

En el 2008 se realizó la venta de tres bodegas según el siguiente detalle

PROPIETARIOS	BODEGAS		ESTACIONAMIENTOS		TOTAL DE LA VENTA
	No. asignado	Suman precio de bodega	No. asignado	Precio por estacionamiento	
Ing. Marco Silva	B-19	53.175,38	E-37-38	5.686,79	58.862,17
Sr. José Guerrero	B-18	54.964,60	E-35-36	5.529,23	60.493,83
Sr. Luis A. Pintado	B-17	54.964,60	E-33-34	4.851,44	59.816,04

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

En el año 2007 se realizaron inversiones en Obras por 138.222,66 USD en la construcción de la de la IV etapa y a las obras iniciales realizadas de la V etapa de BODESUR frente a los 109.383,93 USD realizados en el 2008, correspondientes a la finalización de la construcción de la V etapa de Bodesur; es decir se invirtió una cantidad menor en 28.383,73 USD a la del ejercicio anterior debido a que el volumen de obras ejecutadas fue mayor en el ejercicio precedente.

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

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

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

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

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

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

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

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

El total de Activos en el 2.007 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

	2008	2007
Activo Corriente	82.43%	74.43%
Activo Fijo	1.48%	1,52%
Activo No Corriente	9,18%	23.55%
Otros Activos	6,91%	0.50%

Comparando porcentajes en relación a los activos, se nota que el Activo Corriente ha sufrido un incremento de 10.45%, y en valores absolutos se ha incrementado en 90.998,00 USD debido a que durante este ejercicio se han realizado cobranzas programadas sobre ventas realizadas en ejercicios anteriores, además por los tramos de cobros y anticipos sobre las ventas del 2.008 de acuerdo a los pagos por las ventas realizadas en ejercicios anteriores; dentro de los activos corrientes el efectivo ha crecido en un 295.30%, debido a las cobranzas realizadas.

Los activos no corrientes decrecieron en un 61.12% equivalente a 168.455,58 USD debido a que un componente del mismo se ejecuto en el 2.008 disminuyendo proporcionalmente las cobranzas a largo plazo.

Los activos fijos mantuvieron valores similares, menos las normales depreciaciones y por la adquisición de una nueva moto para mensajería.

La cuenta otros activos, se refiere a activos diferidos que recogen gastos e inversiones realizadas a un nivel preoperacional en el nuevo proyecto "Mall Central" que en el 2.007 ascendían a 5.862,73 USD y en el 2.008 se incrementan a 80.559,00 USD.

En total los activos han disminuido en 0,28%, en una cifra de 3.276,98 USD, debido principalmente a depreciaciones por 5.762,19 USD y al establecimiento de la provisión por desvalorización de repuestos (motor y bomba).

PASIVOS:

<u>2008</u>	<u>2007</u>
\$41.535,40	\$48.729,89

	2008	2007
Pasivo Corriente	26.90%	31.23%
Pasivo No Corriente	54.56%	38.94%
Pasivo Diferido	18.54%	29.83%

Ha existido un decremento del 14.76 %, equivalente a 7.194,49 USD menos de obligaciones que el año precedente, debido a la transferencia a ingresos de los intereses recaudados en el 2008.

El corriente ha permanecido en niveles porcentuales similares mas en valores absolutos ha disminuido, debido a que han disminuido los impuestos por pagar y por la disminución de ingresos diferidos a corto plazo (intereses a aplicarse en 2.009).

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

El pasivo diferido se refiere a los intereses por cobrar a largo plazo, ha disminuido en 47% puntos, equivalentes a 6.835,74 USD menos debido a que un tramo de ellos ha pasado a ser corriente y debido a que en este ejercicio no se incremento esta cuenta por el volumen de ventas realizadas.

PATRIMONIO

En relación a las cuentas patrimoniales:

- El capital se mantiene en 762.793,00 USD,
- La reserva legal se incrementa en 770,64 USD llegando a 173.240,14USD.
- 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 **perdida tributaria de 141,24 USD**
- Se incrementaron 4.058,75 USD por concepto de aportes para futuras capitalizaciones

6.-COMPARACIÓN ECONÓMICA DE LOS ESTADOS DE RESULTADOS DEL 2008 Y 2007

Cuentas	2008	2007
Ventas	194.238,90	570.208,02
Costo de Ventas	145.536,04	469.813,09
Utilidad Bruta en Ventas	48.702,86	100.394,93
Utilidad neta en Ventas	48.702,86	100.394,93
Ingresos financieros	3.036,91	1.245,22
Ingresos No operac.	1.508,05	963,35
Total de Gastos	52.508,24	101.009,33
Utilidad (Perd) ejercicio	739,58	1.594,17

En el ejercicio 2007 el valor de las ventas alcanzó la suma de 570.208,02 USD, mientras que en el ejercicio 2008, el valor de las ventas decreció y alcanzó a la cantidad de 194.238,90; cifra que se la considerará como el 100% para el siguiente análisis:

Costo de Ventas	74.93%
Utilidad Bruta en ventas	25.07%
Utilidad Neta en Ventas	25.07%
Ingresos Financieros:	1.56%
Ingresos No Operacionales:	0.78%
Total de Gastos:	27.03%

Podemos concluir que el valor de las ventas ha decrecido en 375.969.12 USD, al igual que la utilidad bruta que ha decrecido en 51.692,07 USD; estos decrecimientos se dan, debido a que en el 2.007 se vendieron diez bodegas frente a las tres bodegas vendidas en el 2.008. Esta contracción se debió a la incertidumbre que existía en el sector empresarial, que es nuestro target, debido al profundo cambio del marco legal que se dio en el país y por ser

un año marcado por importantes eventos políticos que marcaron un nuevo rumbo de la república.

El rubro "Ingresos financieros" crece en 1.791,69 USD debido a que en el presente ejercicio crecieron los ingresos por intereses en ahorros, en virtud del rendimiento de los recursos destinados a inversiones en bancos; se dispuso de mayor liquidez en el segundo semestre al concluirse la construcción del complejo Bodesur.

Los ingresos no operacionales crecieron en 544.70 USD debido a que en el ejercicio económico 2008, se cobraron 905 USD a la compañía de seguros por el daño eléctrico que sufrió la computadora portátil.

La cuenta "Total de Gastos" decreció en 48.510.09 USD, debido a:

- Que los Egresos Operacionales bajaron de 99.926.56 USD en el 2.007 a 48.402.11 USD en el 2.008 por el cambio de la asignación de costos, en el 2007 los gastos se direccionaron de acuerdo al siguiente cuadro:

BOLSÓN	PERIODO	
	Enero a Septiembre/2007	Octubre a Diciembre/2007
MALL	0%	20%
INVERSIÓN	30%	30%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	50%	30%
GASTOS MERCADEO	20%	20%

Mientras que en el 2008 de acuerdo al siguiente cuadro:

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

- 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 739.58 USD, que equivalen al 0.38% de las ventas, superior en un 0.10% de las ventas con relación al ejercicio anterior, mas en valores absolutos disminuye en 854,59 USD; 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. Además se inicio el proceso de aumento de capital por un monto de 1.877.358,00 USD, los tramites legales para la formalización se concluirán en febrero del 2.009 con lo cual el patrimonio de la empresa se vera notablemente incrementado.

7.- RAZONES FINANCIERAS

	RAZONES 2007	2007\2008	RAZONES 2008
LIQUIDEZ			
razon corriente ac/pc	57,244	50,43	86,115
p. acido ac-inv/pc	28,171	72,32	48,545
RENTABILIDAD			
margen neto un/vent			
retor. s act. UN/A	0,001362	(53,48)	0,000634
retor. s inv. UN/C	0,001421	(53,77)	0,000657
APALANCAMIENTO			
deuda/activo	0,042	(14,52)	0,036
deuda/capital	0,043	(15,06)	0,037
capital/activo	0,958	0,63	0,964
activo/capital	1,043	(0,63)	1,037
EFICIENCIA			
periodo cobro:	213,966	101,17	430,440
cc/ventas dia			
INVENT. ROTACION			
costo ventas/inv. final	1,674	(78,15)	0,366
inv final/ventas	0,492	316,10	2,048
ROTACION DE ACTIVOS:			
V/A	0,487	(65,84)	0,166

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 86.11, con un incremento porcentual de 50.43% frente al 2007, debido al decremento del pasivo corriente; el índice de la prueba ácida: 48.54 con una mejoría de 72.32%, dándonos solvencia y solidez, para responder a compromisos adquiridos anteriormente y a solventar eventualidades que se podrán presentar en 2.009.

8.2.- APALANCAMIENTO.- Podemos analizar que apenas el 3.6% de los activos están financiados con "obligaciones".

El porcentaje de las obligaciones sobre el Capital de la Compañía es apenas el 3.7%. El 96.4% 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 15.06% frente a los pasivos del ejercicio anterior.

8.3.- RENTABILIDAD.- El RSI en el presente ejercicio es positivo: 0.066, equivalente a \$739,58; 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 la mayoría de 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 2.008, fue de 430 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 2.008

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

Con el objeto de obtener una visión retrospectiva de la evolución de la Empresa se realizará un breve análisis financiero reflejado en un cuadro comparativo de Balances de Situación y de Resultados. En los últimos cinco años la tendencia de **los activos** ha sido constante, manteniéndose en niveles similares con ligeras variaciones iniciando el período 1'162.955,52 USD y finalizando en 1'167.228.32 USD; el **activo corriente** inicia el período con 1'129.950,40 USD y finaliza con 962.193.80 USD con una tendencia ascendente hasta el 2.005 ,decrece en el 2.006 y 2.007 y vuelve a ascender en el 2.008; el **activo no corriente** aparece en el ejercicio 2.006 con 226.765.69 USD y termina al final del período en 107.144,08 ; 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 41.535,40USD con una nueva tendencia decremental relativa a los últimos tres ejercicios; en cuanto **al Patrimonio** la tendencia se ha estabilizado en los cuatro últimos años iniciándose el período con 1'145.857,21 USD y finalizando en 1'125.692,92 USD; es decir en los últimos cuatro años **la tendencia del período** de la situación de la Compañía ha sido hacia la estabilidad. El patrimonio se vera incrementado notoriamente en el 2.009 debido a un aumento de capital de 1.877.358,00 USD, aumentando en mas del doble, constituyéndose este en el principal logro de las gestiones de la empresa en el 2.008

En cuanto a los resultados, vemos que tanto las ventas, cuanto la utilidad bruta y la utilidad neta han mantenido una tendencia incremental al inicio de la serie, con perdidas en los años 2.004 y 2.005 debido al estado preoperacional del proyecto Bodesur, en su FASE de estudios y de construcción de las primeras etapas, retomando una recuperación en cuanto a resultados en el 2.006 y 2.007 , disminuyendo en el 2.008 , 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 2008 las variaciones en las Cuentas se dan fundamentalmente por:

Sistema Contable

- La información contable presentada fue desarrollada en el software de contabilidad utilizado por la compañía denominado Sistema Administrativo Integrado, adquirido el 13 de enero del 2000, desarrollado por la firma Mercantil General, con una licencia asignada con el No. 81298-096XMZ-SAIF322, autorizando su utilización a la Empresa

Parque Industrial Ambato C.E.M., actualmente denominada Zonas y Servicios Productivos C.E.M.

- El nuevo software de contabilidad ha sido trabajado paralelamente con el anterior y se ha efectuado personalificaciones para optimizar su uso en la Empresa

Cuentas por cobrar comerciales, neto

- Se registra los valores a recaudarse en el año 2009, 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 2009, 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.
- Corresponde al valor adeudado por el Sr. José Naranjo propietario de la Bodega B-24 y los estacionamientos E-47 y E-48, por la cuota 23/23 vencida desde el 5 de diciembre del 2008 y los intereses de mora correspondientes.
- Con fecha 22 de septiembre del 2008 se dio de baja vía provisión para cuentas incobrables por haber conestado como tales más de cinco años, el saldo de cuentas a cobrar correspondiente a las facturas emitidas el 14 de julio del 2003, por mantenimiento de la Urbanización del Parque Industrial Ambato

Inventarios

- Durante el año 2008 se ha realizado la liquidación contable de la quinta etapa de la construcción de Bodesur, que lo conforman dos almacenes cada uno con dos estacionamientos; el bloque de Oficinas que tiene los estacionamientos E-55, E-56 y E-57, 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 del proyecto general y por costos de mercadeo..
- Conforme lo establecido en el "Reglamento interno para dar de baja activos fijos, inventarios y otros bienes sin uso del ZOPCEM", y a resolución de Directorio de marzo 6 del 2008, se procedió a la destrucción de 29 ítems, de los inventarios que se encontraban en mal estado, por un valor en libros de 1.199.43 USD lo cual fue testificado por el Dr. Alfonso Álvarez, mediante Acta Notariada el 3 de abril del 2008.
- Se ha efectuado el registro del gasto no deducible "provisión por obsolescencia" por la suma de 2.772.77 USD, para ajustar al valor de mercado los repuestos conforme avalúo correspondiente.

Impuestos y aportes anticipados

- Conforme Oficio 001168-DF de la Contraloría General del Estado, del 16 de enero del 2008, se indica que una vez efectuada las proyecciones para el año 2008, se deben depositar 2.590.78 USD en calidad de anticipo aporte del cinco por mil, lo cual fue

cancelado totalmente el 26 de marzo del año indicado. Con fecha 20 de mayo del 2008; la Dra. Carmen Moya Zurita, auditora de la Contraloría General del Estado efectuó la verificación de aportes del cinco por mil año 2007 confirmando que no existen valores adeudados por Zonas y Servicios Productivos C.E.M.

Propiedad, planta y equipo, neto

- De acuerdo a resolución de Directorio del 26 de junio del 2008, se procedió a la dada de baja y destrucción de 12 ítems de activos fijos que fueron valuados en cero y contablemente totalmente depreciados, acto realizado con la presencia del Sr. Notario Público Dr. Alfonso Álvarez, quien dio fe de lo actuado mediante la suscripción del Acta Notariada el 10 de julio del 2008.
- En base al reglamento para la venta de activos fijos, inventarios y otros bienes sin uso del ZOPCEM, el Directorio realizado el 26 de junio del 2008, resolvió la venta y remate público de algunos activos fijos; como respuesta a la primera convocatoria publicada en el Diario El Heraldó los días 8, 9 y 10 de julio del 2008, se concretó la venta de esos bienes

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, se aprobó íntegramente la ejecución del proyecto "Mall" ratificando todas las acciones ejecutadas y autorizando a efectuar las inversiones necesarias y trámites para la realización de este proyecto.

Pasivos acumulados

- Conforme a lo establecido en informe de asesoría jurídica en respuesta a Oficio No. 96-2005-G-ZOPCEM del 5 de abril del 2005 y Oficio de SENRES-JUR-2005-07010 del 30 de marzo del 2005, se manifiesta que una vez que se ha profundizado en el estudio tanto de la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa y su aplicación en el ZOPCEM se determina que los trabajadores de Zonas y Servicios Productivos CEM. pertenecen al sector privado y por tanto están regulados por el Código de Trabajo; y no se sujetan a las disposiciones de la LOSCCA; en tanto que la empresa ZOPCEM si se encuentra dentro del ámbito de la Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa.
- Según resolución de SENRES-2005-0033 publicada en el Registro Oficial No. 81 del 15 de agosto del 2005, se ha procedido a incorporar en la escala de remuneraciones mensuales unificadas del nivel jerárquico superior, en el grado 1, al Gerente General de la Compañía ZOPCEM.

Pasivos No Corrientes

- Las provisiones efectuadas al 31 de diciembre del 2008, 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 2008, y se consideró la alternativa seleccionada por la Administración.

Capital Social

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

Aporte para futuras capitalizaciones

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

Reservas

- La Utilidad del ejercicio 2007, después de cancelado participación laboral e impuesto a la renta por 770.64 USD, conforme resolución de la Junta General de Accionistas, del 06 de marzo del 2008; fue transferida a la cuenta reserva legal.

Resultado neto del ejercicio en curso

- Las operaciones de la Compañía del período económico comprendido entre el 01 de enero a 31 de diciembre del 2008, existe una utilidad contable de 739.58 USD menos el valor previsto por impuesto a la renta, arroja una pérdida tributaria de 141.24 USD.
- Se sugiere a la Junta General de Accionistas que este resultado sea absorbido por la cuenta "Reserva de Capital" conforme a lo que establece el Art.7 constante en la Resolución 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 483 del 28 de diciembre del 2001.

Ingresos

- Durante el año 2008 contablemente se registró la venta de tres bodegas y seis 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 alícuotas, conforme lo establecido en el Reglamento Interno de Copropiedad del conjunto de propiedad horizontal denominado "Complejo de Facilidades Comerciales" o "CFC", 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, tal facturación se realizó hasta febrero del 2008, desde marzo del 2008, se independizó el Complejo de Facilidades Comerciales comercialmente denominado Bodesur como una unidad de negocios y se tramitó su propio Registro Único de Contribuyentes

EN RELACIÓN A LAS ACCIONES Y METAS ESTRATÉGICAS DEL EJERCICIO 2.008

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

Una vez formulado el Cuarto Plan Estratégico para el período correspondiente entre el 2004 y 2009, se establecieron los objetivos estratégicos, los objetivos anuales y las acciones para cumplir los objetivos anuales, en el Capítulo VIII – Operacionalización de la Estrategia, del citado Plan se encuentran los **objetivos anuales** para el 2008; de éstos se han cumplido los siguientes:

- Precautelar integridad de predios de ZOPCEM
- Construir y desarrollar V etapa BODESUR
- Proteger integridad de bodegas BODESUR
- Proteger integridad de V etapa BODESUR
- Vender 3 bodegas frente a 6 proyectadas para el 2.008
- Optimizar sistemas de seguridad y mantenimiento BODESUR
- Administrar BODESUR
- Actualizar marco legal interno de la Empresa
- Actualizar instrumentos de planificación
- Adquirir insumos para construcción V etapa BODESUR
- Legalizar dominio predios para nuevo proyecto
- Actualizar instructivos operacionales para el condominio
- Mejorar e implementar nuevos sistemas de seguridad
- Diseñar nuevo proyecto

A continuación señalaremos las acciones del Plan ejecutadas durante el período hasta el 2008:

LOGÍSTICA INTERNA

- Aprobación inicial y final de aporte accionario por parte del H. Consejo Provincial de Tungurahua, del terreno ocupado actualmente por los talleres de esa Institución que 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 26.000m²

- Construcción de cinco etapas 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
- Anteproyecto Mall Central

LOGÍSTICA EXTERNA

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

MERCADOTECNIA Y VENTAS

- Implementación y desarrollo del nuevo producto: locales multifuncionales - BODESUR
- Formulación Plan de Mercadeo para BODESUR
- Diseño de folleto promocional, hoja técnica, carpeta y póster del complejo BODESUR
- Contratación Consultor de Mercadeo
- Realización de planes de promoción y ventas 2006, mayo 2007, Agosto 2007 y 3 planes en 2008
- Publicidad agresiva y demostrativa 2005, 2006, 2007 y 2008, 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, actualización y finalización de página Web www.masambato.com
- Elaboración nueva página Web www.zopcem.ec

SERVICIOS

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

INFRAESTRUCTURA GERENCIAL – FINANCIERA - GENERAL; GESTIÓN INFORMACIÓN GERENCIAL.

- Construcción nuevo edificio de la SEDE Corporativa
- Generar información financiera y contable oportunamente.
- Mantener perfil técnico del Directorio.

- Manejo eficiente de tesorería
- Se mantuvieron controles internos y gerenciales; control concurrente de activos.
- Se optimizó el sistema de planificación de la Compañía (Nuevo plan estratégico 2.004-2.009). Ajuste 2008 al Plan.
- Formulación del Plan operativo 2008
- Se continuó con política de capitalización de la Empresa.
- Reforma Estatutos: objetos social y nombre de la Compañía.
- Revisión y adaptación reglamentos internos y de políticas funcionales
- Inversiones dirigidas a proyectos pequeños/ rentables
- Implementación y acatamiento Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa
- Trámites para Clasificación y homologación de puestos
- Rediseño de sistema de costeo ABC
- Continuación de sistema periódico de informes
- Mantener sistema de planificación

ABASTECIMIENTO

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

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 2.009.

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 período 2004 -2009 y de que sus objetivos se han alcanzado parcialmente, se ha hecho necesario realizar un nuevo ajuste (2009) 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 período 2.009. Este ajuste al plan deberá ser conocido y tratado por la Junta General de Accionistas.

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

c) PLANIFICACIÓN ECONÓMICA PARA EL 2.009

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 2.009, 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.

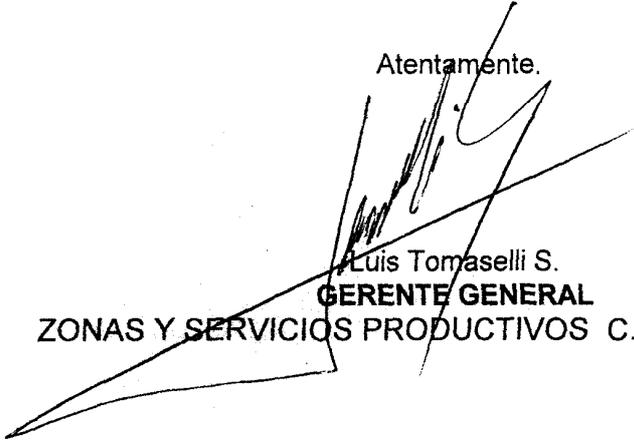
El Presupuesto inicial de inversión para el 2009 es de \$ 520.458,00 USD; incluyéndose estudios; y, el Presupuesto de Operación (ingresos) es de \$ 71.890,00 USD. Fueron conocidos y aprobados por el Directorio en su sesión de Diciembre 17 del 2008.

Para el 2009, 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, campañas publicitarias de la última etapa del Complejo BODESUR y acciones estratégicas tendientes a la búsqueda del socio para la ejecución y operación del proyecto Mall.

Si bien en el entorno nacional, ha existido estabilidad macroeconómica, no se puede soslayar que existieron implicaciones gerenciales adversas generadas por la inestabilidad política e incertidumbre en cierto sector de inversionistas y empresarios debido a las profundas reformas al marco legal relativo; 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 aceptable, en lo relacionado al logro de objetivos estratégicos, a la ejecución de obras y a las ventas, fundamentalmente debido al decidido aporte de todos los niveles organizacionales, al irrestricto apego a políticas básicas no negociables: el honesto y racional manejo de los recursos, respeto de Leyes, Estatutos y Reglamentos que rigen la vida de nuestra Organización y a que el accionar administrativo y la toma de decisiones han estado basados en principios cristianos irrenunciables que han marcado el sendero por el cual transitar. La empresa ha superado los cuarenta años de aporte al desarrollo del país y en este último año ha logrado iniciar y consolidar un gran aumento de capital por 1.877.358,00 USD, los

tramites legales para la formalización se concluirán en febrero del 2.009; objetivos estos que grafican el desempeño en este período.

Atentamente.


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

 **SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS AMBATO
CENTRO DE ATENCIÓN AL USUARIO
16 ABR 2009
Luisa Torres Rodríguez
SECRETARIA