



CUENTAS ANUALES

2008 del

GRUPO ZARDOYA OTIS

Y

ZARDOYA OTIS, S.A.

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

Don Paulino García Suárez
Director de Informes Financieros y Contables
Serrano 47
28001 Madrid

**Comisión Nacional
del Mercado de Valores**
REGISTRO DE ENTRADA

Nº 2009034674 31/03/2009 14:22



Madrid, 31 de Marzo de 2009

Muy señores nuestros:

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley del Mercado de Valores y normas concordantes del Real Decreto 1362/2007, de 19 de octubre, adjunto les remitimos, para su incorporación al registro oficial regulado en el artículo 92 de la Ley del Mercado de Valores, el informe financiero anual de Zardoya Otis, S.A. correspondiente al ejercicio 2007/2008, comprensivo de:

- (i) Las cuentas anuales individuales de Zardoya Otis, S.A. (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), así como las cuentas anuales consolidadas de Zardoya Otis, S.A. con sus sociedades dependientes (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), correspondientes al ejercicio social cerrado a 30 de noviembre de 2008, formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad el 25 de febrero de 2009.
- (ii) El informe de gestión individual de Zardoya Otis, S.A. y el informe de gestión consolidado de Zardoya Otis, S.A. con sus sociedades dependientes, correspondientes al ejercicio social cerrado a 30 de noviembre de 2008, formulados igualmente por el Consejo de Administración de la Sociedad el 25 de febrero de 2009.
- (iii) La declaración de responsabilidad de los Consejeros sobre el contenido de los documentos referidos en los párrafos (i) y (ii) anteriores.

Certifico que la copia de las cuentas anuales e informes de gestión individuales y consolidados que se acompañan se corresponden con las formuladas y firmadas por todos los Consejeros en la reunión del Consejo de Administración de 25 de febrero de 2009.

Asimismo, les remitimos con la misma finalidad los respectivos informes de auditoría emitidos por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. con fecha 3 de marzo de 2009 sobre las cuentas anuales individuales de Zardoya Otis, S.A. y sobre las cuentas anuales consolidadas de Zardoya Otis, S.A. con sus sociedades dependientes, certificando que las copias de los referidos informes de auditoría que se acompañan se corresponden igualmente con los originales que constan en los archivos de la Sociedad.

Atentamente,

Alberto Fernández Ibarburu
Secretario del Consejo de Administración de Zardoya Otis, S.A.

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES

A los Accionistas de Zardoya Otis, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales de Zardoya Otis, S.A. que comprenden el balance de situación al 30 de noviembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias y la memoria correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

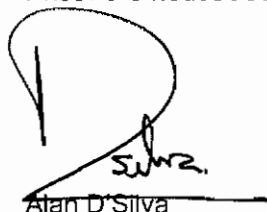
De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias y del cuadro de financiación, además de las cifras del ejercicio 2008 las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 29 de febrero de 2008 emitimos nuestro informe de auditoría sobre las cuentas anuales del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.

Zardoya Otis, S.A. ha formulado separadamente sus cuentas anuales consolidadas aplicando las normas internacionales de contabilidad adoptadas por la Unión Europea sobre las que hemos emitido, con fecha 3 de marzo de 2009, una opinión de auditoría favorable. El efecto de la consolidación en comparación con las cuentas individuales adjuntas, se detalla en la Nota 4d) de la memoria.

En nuestra opinión, las cuentas anuales del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Zardoya Otis, S.A. al 30 de noviembre de 2008 y de los resultados de sus operaciones y de los recursos obtenidos y aplicados durante el ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con principios y normas contables generalmente aceptados que guardan uniformidad con los aplicados en el ejercicio anterior.

El informe de gestión adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores consideran oportunas sobre la situación de la Sociedad, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con las de las cuentas anuales del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de la Sociedad.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alan D'Silva

Socio - Auditor de Cuentas

3 de marzo de 2009

ZARDOYA OTIS, S.A.

Cuentas anuales individuales,
informe de gestión e informe de auditoría
al 30 de noviembre de 2008

ZARDOYA OTIS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007

(Antes de la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio)

(Expresados en Miles de euros)

ACTIVO	2008	2007
Inmovilizado		
Inmovilizado inmaterial (Nota 5)	35 604	6 709
Gastos de investigación y desarrollo	3 190	2 145
Concesiones y patentes	6 991	5 543
Fondo de Comercio	33 620	5 272
Aplicaciones Informáticas	63	33
Amortización	(8 260)	(6 284)
Inmovilizado material (Nota 6)	52 597	26 456
Terrenos y construcciones	36 742	18 061
Instalaciones técnicas y maquinaria	27 023	21 664
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	25 025	18 681
Otro inmovilizado	15 247	13 409
Inmovilizado en curso	1 245	3 891
Amortización	(52 685)	(49 250)
Inmovilizado financiero (Nota 7)	103 246	93 096
Participaciones en empresas del grupo	97 016	85 761
Otras participaciones	24	24
Depósitos y fianzas a largo plazo	617	585
Administraciones Públicas a largo plazo	14 418	15 000
Provisiones	(8 830)	(8 275)
Deudores por operaciones tráfico a L.P.	26 555	47 338
Efectos a cobrar largo plazo (Nota 9)		
Total inmovilizado	217 999	173 599
Activo circulante		
Existencias	119 287	131 396
Materias primas	15 100	14 836
Productos en curso	910	1 161
Coste en proceso (Nota 8)	103 277	115 399
Deudores	252 386	259 437
Cientes (Nota 9)	159 001	150 479
Empresas del grupo, deudores (Nota 10)	15 864	15 669
Deudores varios (Nota 10)	48 462	39 869
Personal	603	531
Administraciones Públicas (Nota 11)	53 721	69 879
Provisiones (Nota 9)	(25 265)	(16 990)
Inversiones financieras temporales	29 432	47 296
Cartera de valores a corto plazo (Nota 12)	19 420	38 435
Otros créditos con empresas vinculadas (Nota 12)	9 816	8 668
Depósitos y fianzas a corto plazo	196	193
Tesorería	279	225
Ajustes por periodificación de activo	464	259
Total activo circulante	401 847	438 613
Total activo	619 847	612 212

ZARDOYA OTIS, S.A.

BALANCES DE SITUACIÓN AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007
(Antes de la aplicación del resultado obtenido en el ejercicio)
(Expresados en Miles de euros)

PASIVO	2008		2007
Fondos propios (Nota 13)		176 724	111 542
Capital	31 694	28 813	
Reserva legal	6 339	5 763	
Reserva voluntaria	73 509	57 194	
Resultados del ejercicio	208 093	195 792	
Dividendos a cuenta (Nota 3.b)	(142 911)	(176 019)	
Provisiones para riesgos y gastos		500	500
Otras provisiones	500	500	
Acreedores a largo plazo (Nota 15)		36 147	18 262
Efectos a Pagar		-	
Otras deudas	36 147	18 262	
Acreedores a corto plazo			
Deudas con entidades de crédito (Nota 16)		698	3 956
Préstamos	-	2 984	
Intereses	698	972	
Deudas con empresas del grupo		33 211	30 314
Acreedores comerciales		223 038	232 876
Proveedores (Nota 17)	62 060	56 588	
Efectos a pagar	2	-	
Facturación anticipada (Nota 8)	160 976	176 288	
Otras deudas no comerciales		112 302	180 616
Administraciones Públicas (Nota 11)	77 021	102 582	
Otras deudas	9 387	54 806	
Remuneraciones pendientes de pago	25 894	23 228	
Provisiones para operaciones de tráfico (Nota 18)		12 876	12 242
Ajustes por periodificación de pasivo (Nota 19)		24 351	21 904
Total acreedores a corto plazo		406 476	481 908
Total pasivo		619 847	612 212

ZARDOYA OTIS, S.A.

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS PARA LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007 (Expresados en Miles de euros)

	2008	2007
Ingresos	746 325	686 173
Ventas (Nota 22.a)	743 070	684 001
Trabajos efectuados por la empresa para el inmovilizado (Nota 5)	3 190	2 145
Ingresos accesorios y otros de gestión	65	27
Gastos		
Aprovisionamientos (Nota 22 b)	(253 276)	(235 496)
Gastos de personal (Nota 22.c)	(194 513)	(181 966)
Sueldos y salarios	(145 453)	(137 022)
Cargas sociales	(45 422)	(42 984)
Compromisos sociales (Nota 14)	(3 638)	(1 960)
Amortización del inmovilizado	(8 407)	(6 569)
Material (Nota 6)	(3 513)	(3 391)
Inmaterial (Nota 5)	(4 894)	(3 178)
Variación de la provisión para morosos (Nota 9)	(7 527)	(1 565)
Otros gastos de explotación	(51 283)	(47 714)
Servicios exteriores (Nota 22 d)	(50 877)	(47 158)
Tributos	(406)	(556)
Resultados de explotación	231 319	212 863
Ingresos de participaciones en capital	42 273	4 783
En empresas del grupo (Nota 7)	42 271	4 774
En empresas asociadas	2	9
Ingresos de otros valores negociables	1 284	1 557
Otros intereses financieros	3 495	4 980
Diferencias positivas de cambio	72	419
Gastos financieros	(3 070)	(2 973)
Diferencias negativas de cambio	(111)	(224)
Resultados financieros	43 943	8 542
Resultado de las actividades ordinarias	275 262	221 405
Beneficio (pérdida) en la venta de inmovilizado material	12	64 035
Variación de las provisiones	(555)	2 249
Cartera de valores de control (Nota 7)	(555)	2 249
Gastos extraordinarios	(1 126)	(51)
Resultados extraordinarios	(1 669)	66 233
Resultados antes de impuestos	273 593	287 638
Impuesto sobre sociedades (Nota 20)	(65 500)	(91 846)
Resultados después de impuestos	208 093	195 792

1. Actividad

La actividad principal de Zardoya Otis, S.A. es la fabricación e instalación de aparatos elevadores, el mantenimiento de los mismos y la exportación de aparatos para su instalación en el extranjero. La composición de las ventas se desglosa en la Nota 22.a).

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales se obtienen de los registros contables de la compañía, y se han formulado siguiendo los principios de contabilidad generalmente aceptados en España recogidos en la legislación en vigor, y en particular los contenidos en el Plan General de Contabilidad de 27 de diciembre de 1990.

Las cifras contenidas en los documentos que componen estas cuentas anuales, los balances de situación, las cuentas de pérdidas y ganancias y esta memoria, están expresadas en miles de Euros (EMIs).

3. Propuesta de aplicación de resultados

a) Se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas la siguiente aplicación de resultados:

	Miles de euros
Bases de reparto	
Pérdidas y ganancias	208 093
Distribución	
A reserva legal	-
A reserva voluntaria	14 472
A dividendos	193 621
	208 093

b) Durante el ejercicio 2008 se han llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2008 por parte de Zardoya Otis, S.A.:

	Miles de Euros
<u>1er Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 27 de febrero de 2008 y puesto al pago el 10 de marzo de 2008. Acciones: 288.126.489 Total = 46.100.238,24 Euros	46.100
<u>2º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 2 de junio de 2008 y puesto al pago el 10 de junio de 2008. Acciones: 288.126.489 Total = 46.100.238,24 Euros	46.100
<u>3º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 5 de septiembre de 2008 y puesto al pago el 10 de septiembre de 2008. Acciones: 316.939.137 Total = 50.710.261,92 Euros	50.710
Dividendo a cuenta a cierre del ejercicio	142.911
<u>4º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 4 de diciembre de 2008 y puesto al pago el 10 de diciembre de 2008. Acciones: 316.939.137 Total = 50.710.261,92 Euros	50.710
Dividendo a cuenta total	193.620

Se incluye a continuación un cuadro demostrativo de la existencia de un beneficio suficiente en el período, que permitía la distribución de los dividendos a cuenta que se efectuaron en las fechas antes mencionadas, y el estado contable provisional justificativo de la existencia de liquidez suficiente para poder llevar a cabo la distribución de los dividendos a cuenta anteriores.

	Miles de euros Dividendo a cuenta			
	1 Enero	2 Mayo	3 Agosto	4 Octubre
Beneficio bruto desde el 1 de diciembre de 2007	34 259	150 218	213 146	256 304
Estimación del impuesto sobre sociedades a pagar	(11 155)	(38 176)	(60 320)	(61 513)
Beneficios netos disponibles	23 104	112 042	152 826	194 791
Cantidad distribuida anteriormente	-	46 100	92 200	142 910
Cantidad que se propuso y distribuyó	46 100	46 100	50 710	50 710
Liquidez en Tesorería	281	503	377	417
Inversiones financieras temporales	67 764	63 163	70 486	24 083
Efectos a cobrar a corto plazo	70 093	73 722	72 478	70 331
Préstamos a corto	(2 984)	(2 984)	-	-
Liquidez neta	135 154	134 404	143 341	94 831

La liquidez existente en la fecha de declaración de cada uno de los dividendos a cuenta es muy superior al importe bruto de los mismos, existiendo en cada una de las fechas estudios de liquidez que abarcan un período de doce meses posteriores al mismo y que muestran una situación de liquidez desahogada.

4. Principios y criterios contables más significativos

a) Gastos de ampliación de capital

Se consideran como gastos del ejercicio en que se produce la ampliación de capital.

b) Inmovilizado inmaterial

Los elementos incluidos en el inmovilizado inmaterial figuran valorados por su precio de adquisición o coste de producción.

En particular se aplican los siguientes criterios:

- Concesiones y patentes

Se recogen bajo este concepto los importes correspondientes al coste de subrogación de contratos de mantenimiento de aparatos elevadores. Su amortización se realiza de forma sistemática en un plazo de 5 a 10 años, excepto cuando se trata de importes no muy significativos, en cuyo caso se cargan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio.

- Gastos de investigación y desarrollo

Se consideran gasto del ejercicio en que se realizan, activándose al cierre del ejercicio y amortizándose en el mismo momento en su totalidad, efectuándose su compensación y eliminación contable en el ejercicio siguiente.

- Fondo de comercio

El fondo de comercio recoge la diferencia entre el valor contable de la participación de Zardoya Otis, S.A. en el capital de las sociedades disueltas y el valor de los fondos propios de las citadas Sociedades. Su amortización se efectúa de forma lineal en un período de 10 a 20 años, plazo en el que se estima que contribuirá a la obtención de ingresos. El saldo pendiente de amortizar se lleva a resultados en el ejercicio en que se considere que ha dejado de darse esa circunstancia.

- Bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero

Los bienes utilizados en régimen de arrendamiento financiero se incluyen como inmovilizado inmaterial cuando, por las condiciones económicas del arrendamiento, se desprende que son capitalizables y se amortizan en función de su vida útil. Los gastos financieros se consideran gasto en función de la duración del contrato y con criterio financiero.

c) Inmovilizado material

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material se valoran al coste de adquisición, habiéndose incluido en el valor de los bienes el efecto de las actualizaciones de valor practicadas al amparo de las disposiciones legales aplicables.

En este sentido, el valor de los elementos del inmovilizado material al 30 de noviembre de 2008 incluye el efecto de la actualización practicada en el ejercicio 1996 al amparo del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, siendo los principales criterios utilizados en la actualización, la aplicación de los coeficientes máximos para todos y cada uno de los elementos del inmovilizado material.

Los costes de renovación, ampliación o mejora de los bienes del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien exclusivamente cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil y siempre que sea posible conocer o estimar el valor neto contable de los elementos que resultan dados de baja del inventario por haber sido sustituidos.

La amortización del inmovilizado material se calcula sistemáticamente por el método lineal en función de la vida útil de los respectivos bienes.

d) Inmovilizado financiero

Los valores mobiliarios de inversión, tanto permanente como temporal, de renta fija o variable, se encuentran valorados al precio de adquisición satisfecho en el momento de la suscripción o compra.

Las participaciones en empresas del grupo y asociadas se encuentran valoradas al coste de adquisición minorado en su caso por las provisiones que se entiendan necesarias para reflejar las desvalorizaciones sufridas. A estos efectos, se provisiona el exceso del coste de adquisición sobre el valor teórico contable de las participaciones, corregido por el importe de las plusvalías tácitas adquiridas en el momento de la compra, en la cuantía en la que subsisten al cierre del ejercicio.

La Sociedad ha formulado separadamente sus cuentas anuales consolidadas. El efecto de la consolidación según criterios de Normas Internacionales de Información Financiera, en comparación con estas cuentas individuales, supone las siguientes magnitudes:

	Miles de Euros
Total Activos	620 905
Fondos propios	238 427
Beneficio del ejercicio	203 203

e) Créditos y deudas no comerciales

Las cuentas de crédito se muestran por el importe dispuesto.

f) Existencias

Se valoran al menor del valor de mercado o coste promedio de adquisición o fabricación, el cual incluye los costes directamente imputables al producto y la parte que le corresponde de los costes indirectamente imputables a los productos de que se trata, en la medida en que tales costes corresponden al período de fabricación.

g) Coste en proceso

Los contratos en proceso se valoran añadiendo al coste incurrido el margen de beneficio esperado, que se obtiene en función del grado de avance de la obra en curso, de manera proporcional entre el coste total estimado y el precio de venta contractualmente convenido con los clientes.

h) Facturación anticipada

Corresponde a la facturación emitida a clientes, de acuerdo con las condiciones contractuales, estando la obra pendiente de terminación.

i) Compromisos sociales

Los compromisos sociales adquiridos con el personal jubilado y en activo, los cuales son en todos los casos complementarios de los que otorga la Seguridad Social, se constituyen siguiendo criterios actuariales, y representan el valor actual de los compromisos de pago futuros contraídos por la compañía en relación con el pago de complementos, otros beneficios de jubilación y primas de seguro de vida, de acuerdo con las prestaciones acordadas por la entidad.

Al 30 de noviembre de 2008, los cálculos actuariales se han actualizado usando hipótesis financiero - actuariales que incluyen una tasa de descuento media del 5,70% anual (4,80% en 2007), tablas de mortalidad PER 2000 (PER 2000 en 2007), así como tablas de crecimiento de rentas acordes con la práctica habitual del entorno. Asimismo, en el ejercicio 2008 los cálculos actuariales han considerado una edad estimada de jubilación de 62 años, que se corresponde con la edad estimada asimismo en el ejercicio 2007.

El efecto de las actualizaciones de los cálculos actuariales, que no suponen una modificación de las hipótesis básicas o cuando las mismas no tienen efecto significativo, se registra íntegramente en la cuenta de resultados de los ejercicios correspondientes.

Los déficits acumulados por el efecto de las variaciones de las hipótesis actuariales y por la disposición transitoria a la que se acogió la sociedad al 30 de noviembre de 1990, se han amortizado en su integridad a 30 de noviembre de 2008 (ver nota 14).

De acuerdo con el RD 1588/1999, Reglamento sobre la Instrumentación de los Compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores, existe el deber de exteriorización de los compromisos asumidos por las empresas mediante contratos de seguros colectivos de vida o a través de la formalización de un plan de pensiones del sistema de empleo o ambos, y según la modificación introducida por la Ley 14/2000 en cuanto al período transitorio para su formalización o adaptación, con fecha 7 de noviembre de 2002 y 14 de noviembre de 2002, respectivamente, la sociedad firmó con sendas entidades aseguradoras los contratos marcos reguladores de las condiciones técnicas, económicas y jurídicas aplicadas a las pólizas de seguro colectivo de vida para la instrumentación de los compromisos por pensiones asumidos por la sociedad para su personal activo y pasivo.

Dichos contratos marco establecen primas únicas que son objeto de pagos anuales hasta enero de 2012, cuyo importe nominal pendiente de pago por los servicios pasados es de EMIs 14 038 (EMIs 19 314 en 2007).

Los gastos financieros iniciales asociados con la exteriorización ascienden a EMIs 10.973, y se imputan en la cuenta de resultados de acuerdo con el método financiero, a partir de la fecha de contratación y hasta el vencimiento y pago de las obligaciones emergentes de los contratos de exteriorización.

En el pasivo a corto plazo se incluye bajo el epígrafe de "Otras deudas" el importe de los principales que serán exteriorizados durante el ejercicio que finaliza el 30 de noviembre de 2009 y que asciende a EMIs 4 841 (EMIs 5 392 en 2007).

Las diferencias producidas entre los compromisos sociales calculados de acuerdo con las hipótesis anteriormente descritas y el importe de las aportaciones a efectuar a los fondos externos, que fundamentalmente se derivan por las diferencias entre el tipo de interés técnico utilizado a efectos del cálculo actuarial para la valoración de los compromisos sociales y la rentabilidad garantizada por las entidades aseguradoras en base a los instrumentos financieros subyacentes serán reconocidas en un periodo máximo de 10 años, por ser éste el periodo de exteriorización financiera. Asimismo, la facturación que recibe la sociedad por el coste normal de cada año, se imputa como un coste corriente en el ejercicio que se trate, así como las posibles desviaciones de los costes de los servicios exteriorizados por los conceptos no asegurables, tales como las posibles desviaciones en los aumentos salariales reales respecto a los previstos.

j) Pagas extras y Vacaciones

Los pasivos devengados por Pagas Extraordinarias y Vacaciones se provisionan en su totalidad.

k) Deudores y acreedores por operaciones de tráfico

Los débitos y créditos originados por las operaciones de tráfico de la empresa, tanto deudoras como acreedoras, a corto o largo plazo, se registran por su valor nominal.

l) Impuesto sobre Sociedades

El gasto que, en su caso, se origine por el Impuesto sobre Sociedades en cada ejercicio, se calcula en función del resultado económico, corregido por las diferencias de naturaleza permanente con los criterios fiscales y tomando en cuenta las bonificaciones y deducciones aplicables. El efecto impositivo de las diferencias temporales se incluye, en su caso, en las correspondientes partidas de impuestos anticipados o diferidos del balance de situación hasta su reversión. Los impuestos anticipados sólo se reconocen en el activo, en la medida en que su realización futura esté razonablemente asegurada en el plazo máximo de 10 años.

m) Diferencias de cambio en moneda extranjera

En función de las operaciones a que haga referencia y sus saldos asociados, se siguen las siguientes normas:

1. Inmovilizado material

La conversión a moneda nacional se realiza aplicando al precio de adquisición o coste de producción, el tipo de cambio vigente en la fecha de la incorporación de los bienes al patrimonio de la compañía.

2. Existencias

El precio de adquisición o el coste de producción se convierte en moneda nacional por aplicación del tipo de cambio vigente en la fecha en que se produce cada adquisición, excepto en los casos de seguro de cambio en los que se convierte al tipo de cambio contratado.

3. Créditos y débitos

La conversión de los créditos y débitos en moneda extranjera a moneda nacional se realiza aplicando el tipo de cambio vigente en el momento de cada operación. Al cierre del ejercicio se valoran a un tipo de cambio interno, que no difiere de forma sustancial del tipo de cambio oficial vigente en dicho momento.

Las diferencias positivas no realizadas no se integran, como norma general, en los resultados del ejercicio, incluyéndose en el balance como ingresos a distribuir en varios ejercicios. Por el contrario, las diferencias negativas no realizadas se imputan directamente a resultados en el ejercicio.

Se entiende por moneda extranjera cualquier moneda diferente del euro.

n) Reconocimiento de los ingresos

Los ingresos derivados de los contratos de instalación y montaje de elevadores se reconocen en función del porcentaje estimado de terminación de las obras, efectuándose las necesarias correcciones, mediante reestimaciones periódicas para que el margen de beneficio o pérdida que resultará al cierre de los contratos no difiera de forma sustancial de los márgenes aplicados mientras los contratos están abiertos.

Los ingresos derivados de los contratos de mantenimiento, se periodifican contablemente de forma lineal en función del devengo de los mismos. La facturación puede ser mensual, trimestral, semestral o anual en función de las condiciones establecidas en los contratos firmados con los clientes, generándose, en su caso, los apuntes contables necesarios para reconocer facturaciones anticipadas.

o) Medio ambiente

Los gastos derivados de las actuaciones empresariales encaminadas a la protección y mejora del medio ambiente se contabilizan como gasto del ejercicio en que se incurren.

Cuando dichos gastos supongan incorporaciones al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, se contabilizan como mayor valor del inmovilizado.

5. Inmovilizado inmaterial

Los importes y variaciones experimentadas por las partidas que componen el inmovilizado inmaterial son los siguientes:

	Miles de euros					
	2006	Aumentos	Disminuciones	Otros	2007	2008
Gastos de investigación y desarrollo	2 031	2 145	(2 031)	-	2 145	3 190
Concesiones, Patentes y Licencias	3 135	4 123	(1 715)	-	5 543	6 991
Fondo de Comercio	5 254	18	-	-	5 272	33 620
Aplicaciones Informáticas	33	-	-	-	33	63
Coste	10 453	6 286	(3 746)	-	12 993	43 864
Gastos de investigación y desarrollo	2 031	2 145	(2 031)	-	2 145	3 190
Concesiones, Patentes y Licencias	2 478	492	(1 715)	-	1 255	986
Fondo de Comercio	2 342	529	-	-	2 871	4 059
Aplicaciones Informáticas	1	12	-	-	13	25
Amortización acumulada	6 852	3 178	(3 746)	-	6 284	8 260
Inmovilizado inmaterial neto	3 601				6 709	35 604

En el ejercicio 2008, se han adquirido las compañías De Vega S.L. y Ascensores Saez S.L. Ambas han sido liquidadas y sus activos y pasivos asumidos por Zardoya Otis S.A. durante el propio ejercicio. Ambas se han computado a efectos de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos por la venta de la fábrica de Méndez Alvaro, según se establece en el art. 42 de la L35/2006.

6. Inmovilizado material

Los importes y variaciones del inmovilizado material de Zardoya Otis, S.A. han sido los siguientes:

	2006				2007				Miles de euros			
	Aumentos	Disminuciones	Otros		Aumentos	Disminuciones	Otros		Aumentos	Disminuciones	Otros	2008
Terrenos y construcciones	9 017	11 935	-		18 061	-	-		18 681	-	-	36 742
Instalaciones técnicas y maquinaria	22 070	394	(2 891)	(800)	21 664	-	(5)		5 364	-	(5)	27 023
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	18 115	1 279	(713)	-	18 681	-	5		6 339	-	5	25 025
Otro inmovilizado	13 093	1 167	(851)	-	13 409	(62)	71		1 829	(62)	71	15 247
Inmovilizado en curso	3 512	4 012	(3 633)	-	3 891	(23 345)	-		20 699	(23 345)	-	1 245
Coste actualizado	65 807	18 787	(8 888)	-	75 706	(23 407)	71		52 912	(23 407)	71	105 282
Terrenos y construcciones	6 728	225	(2 649)	-	4 304	-	-		141	-	-	4 445
Instalaciones técnicas y maquinaria	19 301	845	(703)	-	19 443	-	(5)		740	-	(5)	20 178
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	13 518	1 324	(659)	-	14 183	-	-		1 458	-	-	15 641
Otro inmovilizado	11 172	997	(849)	-	11 320	(62)	(11)		1 174	(62)	(11)	12 421
Amortización acumulada	50 719	3 391	(4 860)	-	49 250	(62)	(16)		3 513	(62)	(16)	52 685
Inmovilizado Material neto	15 088				26 456							52 597

La Sociedad se acogió, en sus cuentas anuales cerradas al 30 de noviembre de 1996, a la actualización de balances practicada al amparo del "Real Decreto Ley 7/1996", de 7 de junio, aplicando los criterios mencionados en la Nota 4c), originando un importe de EMIs 4.056 de incremento neto de valor en los elementos del inmovilizado material de la Sociedad. El importe total de la actualización se ha reflejado contablemente tal y como se dispone en el R.D. Ley 7/1996 como incremento de valor de los elementos actualizados, con su contrapartida en la cuenta de reserva por revalorización, neta de su correspondiente gravamen fiscal, por importe de EMIs 3.934.

Al 30 de noviembre de 2008 la citada revalorización impacta en el valor neto contable del inmovilizado material en un importe de EMIs 456 (EMIs 519 al 30 de noviembre de 2007). En consecuencia, la incidencia de esta actualización en la dotación del ejercicio 2008 es de EMIs 63.

La vida útil estimada para el cálculo de las amortizaciones para los distintos grupos del activo es, por término medio, la siguiente:

	<u>Años de vida útil</u>
Edificios y otras construcciones	33
Maquinaria, instalaciones y utillaje	8,10, 13 y 4
Elementos de transporte	5 y 6
Mobiliario y enseres	10
Equipos para proceso de información	4
Otro inmovilizado material	13

Al 30 de noviembre de 2008 y 2007 existen los siguientes elementos del inmovilizado material que se encuentran contablemente totalmente amortizados:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Construcciones	3 069	0
Instalaciones técnicas y maquinaria	17 754	16 109
Otras instalaciones, utillaje y mobiliario	11 244	10 293
Otro inmovilizado	10 384	9 217
	<u>42 451</u>	<u>35 619</u>

El 4 de Enero de 2007, Zardoya Otis S.A. firmó con la constructora Nozar la venta del inmueble donde se ubica su fábrica de ascensores de Madrid, en la calle Méndez Álvaro. El importe de la operación ascendió a 76 millones de euros, incluyendo el coste financiero del pago fraccionado del importe de la venta. El Beneficio neto de la operación fue de 64.131 EMIs, y se acogió en su totalidad a la deducción fiscal por reinversión de beneficios extraordinarios según se establece en el art. 42 de la L35/2006.

Zardoya Otis ha apostado por la continuidad y ha construido una nueva fábrica en la Comunidad de Madrid, concretamente en el Parque Leganés Tecnológico, en el municipio de Leganés.

A 30 de noviembre de 2007 se había recogido en el inmovilizado el valor de los terrenos, con una extensión total de 30.282 metros cuadrados y por valor de EMIs 11 935. A 30 de Noviembre de 2008 se han dado por finalizados los trabajos de construcción y en consecuencia se han incluido como inmovilizado el valor de las edificaciones e instalaciones por valor de EMIs 23 345. Todo ello se ha computado a efectos de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios, mencionada anteriormente.

Además, al 30 de noviembre de 2008 existen otros compromisos firmes de compra de elementos para el inmovilizado material, por importe de EMIs 3 345 (EMIs 2 999 al 30 de noviembre de 2007) que serán presumiblemente adquiridos mediante financiación propia y, en su caso, utilizando el recurso del arrendamiento financiero.

Es política de la compañía contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar, entre otros, a los elementos del inmovilizado material.

7. Inmovilizado financiero

El importe y las variaciones experimentadas durante los ejercicios económicos por las partidas que componen el inmovilizado financiero de Zardoya Otis, S.A. se muestran a continuación:

	Miles de euros								
	2006	Aumentos	Disminuciones	Otros	2007	Aumentos	Disminuciones	Otros	2008
Participaciones en empresas del grupo	59 714	26 047			85 761	15 160		(3 905)	97 016
Otras participaciones	24				24				24
Depósitos y fianzas	405	180			585	32			617
Administraciones Públicas a largo plazo	16 655	588		(2 243)	15 000	1 092		(1 674)	14 418
	76 798	26 815		(2 243)	101 370	16 284		(5 579)	112 075
Provisión	(10 524)	(50)	2 299		(8 275)	(555)			(8 830)
Neto	66 274	26 765	2 299	(2 243)	93 095	15 729		(5 579)	103 245

El importe recogido como Administraciones Públicas a largo plazo corresponde a la parte de los impuestos anticipados registrados contablemente cuyo período de recuperación es superior a un año (Nota 20).

El aumento de las participaciones en empresas del grupo en 2007 recoge la adquisición Otis Maroc, cuyo coste de adquisición fue de EMIs 11 214, existe, además un compromiso firme para la adquisición del 49% restante en las mismas condiciones durante los próximos dos años. También se incluye la fusión de Portis S.L. con el grupo de empresas Rolltore, adquiridas por ésta en 2005, con anterioridad a la fusión se procedió a la capitalización del préstamo concedido por la matriz del Grupo y a la ampliación de capital necesaria para reconocer la nueva minoría. El nuevo capital de Portis S.L. quedó establecido en EMIs 340, con una prima de emisión de EMIs 17 943. Los intereses minoritarios en Portis, tras la ampliación suponen el 11.753 %.

En 2008, se incluyen las adquisiciones del 100% de los capitales de Jobensa S.L. y Ascensores Vascos S.A. Ambas se han computado a efectos de la deducción por reinversión de beneficios extraordinarios obtenidos por la venta de la fábrica de Méndez Alvaro, según se establece en el art. 42 de la L35/2006.

Las participaciones en empresas del grupo vienen representadas por la inversión de la compañía en las siguientes entidades:

Compañía	Domicilio	Porcentaje de participación directa o indirecta	Valor contable de la participación	Provisión	Capital	Reservas	Miles de euros	
							30 de noviembre de 2007	Dividendos Recibidos en El ejercicio
Ascensores Eguren, S.A.	Bilbao	100,00	10.382	3.162	1.457	5.763	(30)	-
Ascensores Ingar, S.A.	Granada	100,00	1.630	1.630	601	(761)	(468)	-
Elevadores del Maresme, S.A.	Barcelona	80,00	165	-	60	580	1.307	1.083
Ascensores Serra, S.A.	Gerona	75,00	605	-	240	1.158	2.290	1.476
Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.	Vitoria	51,00	493	-	313	2.206	814	157
Otis Elevadores, Lda	Portugal	100,00	11.742	-	2.110	43.544	19.571	-
Ascensores Perior, S.L.	Valencia	94,13	17.393	-	51	15.964	2.773	-
Acresa Cardellach, S.L.	Barcelona	97,62	10.882	2.567	9.948	9.493	2.927	-
Puertas Automáticas Portis, S.L.	Madrid	88,25	14.662	-	340	18.334	1.041	-
Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L.	Madrid	100,00	1.771	-	1.771	2.026	2.428	2.058
Admotion S.L.	Zaragoza	75,00	901	902	184	(158)	(128)	-
Mantenimiento Elevadores Soler S.L.	Castellón	100,00	3.906	-	6	256	0	-
Grupo Lagi S.L.	Cádiz	60,00	14	14	3	(149)	(373)	-
Otis Maroc	Marruecos	51,00	11.215	-	330	495	1.246	-
			85.781	8.275				4.774

Compañía	Domicilio	Porcentaje de participación directa o indirecta	Valor contable de la participación	Provisión	Capital	Reservas	Miles de euros	
							30 de noviembre de 2008	Dividendos Recibidos en El ejercicio
Ascensores Eguren, S.A.	Bilbao	100,00	10.382	3.717	1.457	5.732	(381)	-
Ascensores Ingar, S.A.	Granada	100,00	1.630	1.630	601	(1.230)	(256)	-
Elevadores del Maresme, S.A.	Barcelona	80,00	165	-	60	580	1.967	1.046
Ascensores Serra, S.A.	Gerona	75,00	605	-	240	1.158	2.684	1.718
Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.	Vitoria	51,00	493	-	313	2.531	1.011	249
Otis Elevadores, Lda	Portugal	100,00	11.742	-	2.110	29.279	20.040	32.922
Ascensores Perior, S.L.	Valencia	94,13	17.393	-	51	15.964	3.275	2.610
Acresa Cardellach, S.L.	Barcelona	97,62	10.882	2.567	9.948	9.493	4.183	2.857
Portis, S.L.	Madrid	88,25	14.662	-	340	18.390	634	869
Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L.	Madrid	100,00	1.771	-	1.771	4.454	3.085	-
Admotion S.L.	Zaragoza	75,00	901	902	184	(286)	(326)	-
Grupo Lagi S.L.	Cádiz	60,00	14	14	3	(522)	(327)	-
Otis Maroc	Marruecos	51,00	11.215	-	330	2.077	1.210	-
Jobensa S.L.	Leon	100,00	5.355	-	60	714	-	-
Ascensores Vascos S.A.	Bilbao	100,00	9.806	-	60	350	-	-
			97.016	8.830				42.271

La actividad principal de las diversas sociedades que componen el grupo es la fabricación e instalación de aparatos elevadores y el mantenimiento de los mismos (Nota 1), excepto para Mototracción Eléctrica Latierro, S.A. (motores) Portis, S.L. (venta, instalación, reparación y conservación de puertas automáticas) y Admotion, S.L. (investigación, desarrollo y fabricación de equipos electrónicos).

8. Coste en proceso y facturación anticipada

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Costes de contratos en proceso	102 104	111 144
Margen neto aplicado	<u>1 173</u>	<u>4 255</u>
Total contratos en proceso	103 277	115 399
Facturación anticipada	<u>(160 976)</u>	<u>(176 288)</u>
	<u>(57 699)</u>	<u>(60 889)</u>

El coste de contratos en proceso y facturación anticipada incluyen EMIs 8 667 y EMIs 9 757 (EMIs 8 816 y EMIs 9 171 en 2007), respectivamente por contratos de exportación con compañías vinculadas al Grupo Otis.

9. Clientes

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Nuevas instalaciones	82 818	87 180
Servicio	50 918	46 309
Clientes de dudoso cobro	<u>25 265</u>	<u>16 990</u>
	<u>159 001</u>	<u>150 479</u>
Provisión	<u>(25 265)</u>	<u>(16 990)</u>

A 30 de noviembre de 2008 la Sociedad no tiene clientes cuyas ventas concentren el 5% de la cifra de negocio del ejercicio finalizado a 30 de noviembre de 2008.

El importe de efectos comerciales a cobrar está incluido en la cifra de clientes por EMIs 68 649 (EMIs 72 211 en 2007).

Los efectos a cobrar con vencimiento a más de un año ascienden a un importe de EMIs 26 555, e incluyen el efecto avalado pendiente de pago por la venta de la fábrica de Méndez Alvaro mencionada en la nota 6 (EMIs 47 338 en 2007) contabilizado en el epígrafe "Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo"

El detalle de los efectos a cobrar por años de vencimiento es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2008</u>
A dos años	26 104
A tres años	329
A mas de 3 años	<u>122</u>
	<u>26 555</u>

10. Empresas del grupo, deudores y Deudores varios

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Deudores, empresas del Grupo	15 864	15 669
Deudas de compañías vinculadas	18 588	15 847
Deudores varios	29 874	24 022
	48 462	39 869

El saldo EMIs 15 864 (EMIs 15 669 en 2007) de Empresas del grupo, deudores, recoge los saldos deudores por operaciones comerciales mantenidos con las sociedades que forman parte del perímetro de consolidación del Grupo Zardoya Otis, S.A.

Dentro del epígrafe deudores varios se recoge el segundo efecto pendiente de pago de la fábrica de Méndez Álvaro (notas 5 y 9), por valor de EMIs 23 079 (EMIs 22 057 en 2007) y vencimiento enero de 2009.

Las deudas de compañías vinculadas recogen los saldos existentes con Sociedades del Grupo Internacional al que pertenece Zardoya Otis, S.A. sin que exista participación directa en el capital de estas compañías. Dentro este epígrafe no existen saldos en moneda distinta del Euro.

11. Administraciones públicas

	<u>Miles de euros</u>	
SalDOS deudores	2008	2007
Pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	45 382	61 262
Organismos de la Seguridad Social	12	16
Retenciones de capital mobiliario	125	189
Hacienda Pública IVA soportado	4 313	4 706
Impuestos anticipados (Nota 20)	3 889	3 706
	53 721	69 879

	<u>Miles de euros</u>	
SalDOS acreedores	2008	2007
Provisión Impuesto sobre Sociedades (Nota 20)	64 961	91 328
Hacienda Pública por retenciones practicadas	2 060	1 943
Hacienda Pública por IVA repercutido	5 446	4 884
Organismos de la Seguridad Social	4 231	4 258
Otros impuestos a pagar	323	169
	77 021	102 582

12. Inversiones financieras temporales

La cartera de valores a corto plazo corresponde a las colocaciones de tesorería en Deuda Pública a corto plazo, por importe de EMIs 19 420, la cual devenga un interés que varía del 3,29% al 4,57% en 2008 (3,18% al 4,40% en 2007). En la partida correspondiente del balance de situación adicionalmente se incluyen EMIs 20 (EMIs 34 en 2007) correspondiente a los intereses devengados pendientes de vencimiento al 30 de noviembre de 2008

Bajo el epígrafe "Otros créditos" se incluyen, principalmente, las colocaciones de tesorería con vencimiento 30 días, en virtud del contrato de provisión de servicios financieros, firmado con United Technologies Treasury Center y United Technologies Corporation (empresa matriz de Otis Elevator Company) para la prestación de servicios y optimización de la colocación de excedentes de tesorería, seguros de cambio y otros. Dichos depósitos han devengado durante el ejercicio un tipo de interés medio del 4,37% (3,90% en 2007) superior en aproximadamente 0,30 puntos porcentuales de tasa anual al habitual del mercado.

13. Capital y reservas

El importe y los movimientos en las cuentas de capital y reservas han sido los siguientes:

	Saldo al 30.11.06	Distribución resultados 2006	Ampliación de capital	Otros movimientos	Saldo al 30.11.07	Distribución resultados 2007	Ampliación de capital	Otros movimientos	Saldo al 30.11.08
Capital	26 193	-	2 620	-	28 813	-	2 881	-	31 694
Reserva legal	5 239	524	-	-	5 763	576	-	-	6 339
Reserva voluntaria	29 732	30 082	(2 620)	-	57 194	19 196	(2 881)	-	73 509
Resultado del ejercicio	148 714	(148 714)	-	195 792	195 792	(195 792)	-	208 093	208 093
Dividendo a cuenta del ejercicio	(118 108)	118 108	-	(176 020)	(176 020)	176 020	-	(142 911)	(142 911)
Total fondos propios	91 770	-	-	19 772	111 542	-	-	65 182	176 724

a) Capital social y reservas

El capital social está representado por 316.939.137 acciones al portador de 0,10 euros cada una, totalmente suscritas y desembolsadas en la forma siguiente:

Titular	Acciones		% de participación	
	2008	2007	2008	2007
United Technologies Holdings, S.A.	158.786.508	146.515.402	50,10	50,85
Euro-Syns, S.A.	37.676.791	31.693.915	11,88	11,00
Otros accionistas minoritarios	120.475.838	109.917.172	38,02	38,15
	<u>316.939.137</u>	<u>288.126.489</u>	<u>100,00</u>	<u>100,00</u>

La totalidad de las acciones de Zardoya Otis, S.A. cotiza en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia. No existe ningún otro accionista individual que tenga una participación accionarial superior al 10%.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008, se adoptaron, entre otros, los siguientes acuerdos:

- Ampliación del capital social, totalmente liberada con cargo a la Reserva Voluntaria, en la proporción de una acción nueva por cada diez antiguas en circulación, en la cuantía de 2.881.264,80 Euros, mediante la emisión de 28.812.648 acciones. Una vez llevada a cabo la ampliación, el capital social pasó a ser de 31.693.913,70 Euros y a estar representado por 316.939.137 acciones de 0,10 Euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones tuvieron derecho a los dividendos abonados con posterioridad a la fecha de cierre de ampliación, por lo que participaron en el tercer dividendo a cuenta de los resultados de 2008, distribuido el 10 de septiembre de 2008. La ampliación fue realizada desde el 12 de junio de 2008 al 30 de junio de 2008, ambos inclusive. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con efectos 7 de agosto de 2008.

A 30 de noviembre de 2008 se han declarado dividendos a cuenta del ejercicio terminado en dicha fecha por importe de EMIs 142 910. Estos dividendos a cuenta han sido hechos efectivos (Nota 3) para las acciones 1 a 288.126.489 (1º dividendo a cuenta), acciones 1 a 288.126.489 (2º dividendo a cuenta), acciones 1 a 316.939.137 (3º dividendo a cuenta). El 4º dividendo a cuenta se declaró el 4 de Diciembre de 2008 y para las acciones 1 a 316.939.137.

14. Compromisos sociales

De acuerdo con cálculos actuariales descritos en la nota 4. i), el valor actual de los compromisos contraídos con personal cubierto por dichas prestaciones se desglosa como sigue:

	2008	Miles de euros 2007
Personal en activo	64 719	69 429
Personal pasivo	9 901	12 077
Activos exteriorizados previamente a la firma del acuerdo marco.	3 155	3 155
	<u>77 775</u>	<u>84 661</u>

El movimiento de los pasivos constituidos para compromisos sociales ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo contable al 30 de noviembre de 2006	31 931
Dotación del ejercicio	1 960
Pagos a entidades aseguradoras	<u>(8 775)</u>
Saldo contable al 30 de noviembre de 2007	<u>25 116</u>
Dotación del ejercicio	3 681
Pagos a entidades aseguradoras	<u>(6 299)</u>
Saldo contable al 30 de noviembre de 2008	<u>22 498</u>
Clasificado en balance de situación:	
Otras deudas a corto plazo	4 841
Otras deudas a largo plazo	<u>17 657</u>
	<u>22 498</u>

El déficit acumulado por el cambio de hipótesis en el ejercicio 1999 de edad estimada de jubilación de 63 a 62 años, tal y como se menciona en la nota 4 i), ha quedado amortizado en el ejercicio 2008.

Los compromisos existentes en relación con la jubilación anticipada del personal activo únicamente incluyen al personal que estuviera cotizando en la Seguridad Social con anterioridad al 1 de enero de 1967, de acuerdo con la legislación actualmente en vigor.

15. Acreedores a largo plazo

Incluye principalmente las deudas por adquisiciones, EMIs 20 951, y los importes pendientes de exteriorizar establecidos en los contratos marco mencionados en la Nota 4.i), incluidos los intereses a periodificar derivados de la financiación de la prima única en diez años, por valor de EMIs 13 977 (EMIs 17 281 en 2007).

16. Préstamos

En la partida de intereses pendientes de vencimiento se incluyen EMIs 655 correspondientes a los intereses devengados y no pagados a entidades aseguradoras mencionados en la nota 14.

Durante el ejercicio 2008, las pólizas de crédito han devengado un tipo de interés del 2.50% al 5.16% (2,35% al 5,02% en 2007).

17. Proveedores

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Proveedores	31 727	28 264
Facturas pendientes de recibir	7 724	8 847
Sociedades vinculadas	8 228	10 664
Acreedores comerciales	<u>14 381</u>	<u>8 813</u>
	<u>62 060</u>	<u>56 588</u>

Dentro del epígrafe "Sociedades vinculadas" existen saldos en moneda distinta del Euro cuyo equivalente en euros asciende a EMIs 172 (EMIs 799 en 2007).

18. Provisiones para operaciones de tráfico

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Costes demorados	3 184	2 957
Provisión riesgos	7 354	7 354
Garantías	1 162	831
Otros	1 176	1 100
	<u>12 876</u>	<u>12 242</u>

La provisión para costes demorados corresponde a costes incurridos en obras ya cerradas en las que los correspondientes cargos de terceros se encuentran pendientes de recibir. Los riesgos provisionados corresponden a litigios y otros riesgos identificados o potenciales inherentes a la actividad de la Sociedad.

19. Ajustes por periodificación de pasivo

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Facturación anticipada de mantenimiento	22 166	20 370
Otros menores	2 185	1 534
	<u>24 351</u>	<u>21 904</u>

En el epígrafe "Facturación anticipada de mantenimiento" se recoge la correspondiente periodificación contable de los importes facturados por anticipado a los clientes de mantenimiento.

20. Situación fiscal

La conciliación de la diferencia existente entre el resultado contable del ejercicio con la base imponible del impuesto sobre sociedades es la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Resultado contable antes de impuestos	273 593	287 638
Diferencias permanentes:		
Provisión Cartera		-
Otras diferencias	2 057	372
Dividendos recibidos del extranjero	(32 922)	-
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores sobre las cuales no se registró en su momento el correspondiente impuesto anticipado	(3 203)	(1 317)
Diferencias temporales con origen en el ejercicio sobre las cuales no se registra el correspondiente impuesto anticipado.	<u>3 073</u>	<u>2 810</u>
Resultado contable ajustado	242 598	289 503
Diferencias temporales con origen en el ejercicio sobre las cuales no se registra el correspondiente impuesto anticipado	(1 658)	(3 283)
Base imponible (resultado fiscal)	<u>240 940</u>	<u>286 220</u>
Cuota íntegra	78 306	100 177
Menos:		
Deducción por doble imposición intersocietaria de Dividendos recibidos de sociedades españolas	3 039	1 671
Deducción por inversiones	9 643	6 209
Otras deducciones	<u>663</u>	<u>969</u>
Impuesto sobre sociedades a ingresar (Nota 11)	<u>64 961</u>	<u>91 328</u>

El gasto del ejercicio por Impuesto de Sociedades se calcula como sigue:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Resultado contable ajustado x % tasa impositiva	78 845	101 326
Deducciones	(13 327)	(8 849)
Otros	<u>(18)</u>	<u>(631)</u>
Gasto por impuesto de sociedades	<u>65 500</u>	<u>91 846</u>

La sociedad sigue el criterio de reconocer exclusivamente aquellos impuestos anticipados cuya realización futura esté razonablemente asegurada dentro del plazo establecido por la normativa vigente.

Consecuentemente, el impuesto anticipado correspondiente a las diferencias temporales con origen en el ejercicio 2008 por dotaciones de provisiones para compromisos sociales, se ha reconocido hasta el límite de que el registrado al 30 de noviembre de 2008 no supere la estimación de los pagos a efectuar por compromisos sociales en los próximos diez años. Por lo tanto el impuesto acumulado al 30 de noviembre de 2008 asciende a EMIs 16 946 (EMIs 17 638 en 2007).

En total se ha reconocido impuesto anticipado por un importe neto de EMIs 18 307, un importe de EMIs 14 418 (Nota 7, EMIs 15 000 en 2007) se encuentra recogido como impuestos anticipados a largo plazo y EMIs 3 889 (Nota 11, EMIs 3 706 en 2007) dentro del epígrafe "Administraciones Públicas deudoras a corto plazo".

Al cierre del ejercicio se había pagado un importe de EMIs 45 382 (EMIs 61 262 en 2007) a cuenta de la cantidad a desembolsar finalmente por el impuesto sobre sociedades. (Nota 11).

En el mes de Agosto se ha cerrado la inspección fiscal sobre el impuesto sobre Sociedades, y en general el resto de los impuestos para los ejercicios 2002 a 2005. De ella no se han derivado ajustes significativos a estas cuentas anuales. Además sigue pendiente de resolución el recurso por las actas levantadas como consecuencia de la inspección del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para los ejercicios 1993 a 1997

Permanecen abiertos a inspección el Impuesto de Sociedades y en general, el resto de los impuestos de los ejercicios 2006 a 2008.

Debido a posibles interpretaciones diferentes de la normativa fiscal aplicable a algunas operaciones, podrían existir determinados pasivos fiscales de carácter contingente. Sin embargo, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales adjuntas.

21. Garantías

Existen avales entregados en garantía y referidos a contratos de instalación de aparatos actualmente en proceso, por importe de EMIs 19 746 (EMIs 19 047 en 2007).

22. Ingresos y gastos

a) Ventas

El desglose de las ventas del ejercicio es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Nuevas instalaciones	147 472	156 947
Servicio	496 145	447 140
Exportación	99 218	79 769
Otras ventas	235	145
	<u>743 070</u>	<u>684 001</u>

Las ventas de exportación han sido realizadas, en su mayor parte a empresas del grupo Otis Elevator.

b) Aprovisionamientos

El desglose de los aprovisionamientos del ejercicio es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Compras	253 288	234 742
Variación de existencias	(12)	754
	<u>253 276</u>	<u>235 496</u>

c) Gastos de personal

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Sueldos y salarios	145 453	137 022
Cargas sociales	45 422	42 984
Compromisos sociales (Nota 14)	3 638	1 960
	<u>194 513</u>	<u>181 966</u>

Los gastos correspondientes a compromisos sociales corresponden a la dotación por compromisos sociales realizada por la Sociedad en el ejercicio.

d) Servicios exteriores

El desglose de los servicios exteriores es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Arrendamientos	15 243	13 722
Reparaciones y conservación	2 918	2 677
Primas de seguros	489	518
Publicidad, propaganda	1 598	1 395
Transporte	9 327	9 340
Suministros y otros servicios	18 225	15 944
Profesionales independientes	1 303	1 093
Otros	1 774	2 469
	<u>50 877</u>	<u>47 158</u>

Al 30 de noviembre de 2008, los gastos por arrendamiento incluyen, los costes incurridos por royalties, en virtud del contrato firmado con Otis Elevator Company por importe de EMIs 11 410, correspondientes al 3.0% de la actividad de servicios. Adicionalmente, durante el ejercicio 2008 ha sido registrado bajo el epígrafe de coste en proceso un importe de EMIs 6 407 correspondiente al 3.0% de la facturación neta de los contratos de instalación.

e) Variación de la provisión para morosos

La variación de la provisión para clientes morosos (Nota 9) ha sido la siguiente:

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Dotación a la provisión	7 981	2 134
Reversión de provisión no utilizada	454	569

La provisión neta dotada en el ejercicio 2008 ha supuesto un 1.01% sobre la cifra de ventas (2007: 0.23%)

f) Transacciones con empresas del grupo

Las transacciones efectuadas durante los ejercicios económicos 2008 y 2007 con las empresas del grupo han sido las siguientes:

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Ventas y prestación de servicios	49 326	47 346
Compras	12 545	9 750
Gastos financieros	754	1 766
Dividendos recibidos	42 271	4 774

Las transacciones ajenas a operaciones de tráfico, efectuadas durante los ejercicios con las empresas del Grupo Otis han sido las siguientes:

	<u>Miles de euros</u>	
	2008	2007
Ingresos financieros	2 437	1 282
Royalties	17 817	17 400
Repercusión de costes del centro de ingeniería de desarrollo	610	618

El importe de los royalties pagados por la Sociedad a Otis Elevator Company durante el ejercicio, es el importe neto de los royalties devengados y los costes del centro de ingeniería de desarrollo que son repercutidos a esta Sociedad.

23. Medio Ambiente

Durante el ejercicio 2008 se ha continuado con la implantación y seguimiento de los programas de protección medioambiental y gestión de residuos iniciada en 1986.

La fábrica de Madrid mantiene la certificación ISO – 14000 obtenida en 2001, mientras los centros de producción de San Sebastián y Munguía han confirmado la obtenida en ejercicios anteriores.

Los principales programas establecidos tienen como objeto la reducción de los efectos de contaminación medioambiental mediante:

- Control, reciclaje y disminución de residuos altamente contaminante (aceites)
- Control y reducción de residuos reciclables como el programa continuo de optimización de embalajes
- Control y reducción de emisiones al aire por procesos industriales y de combustión (utilización de combustibles más limpios como gas natural)
- Control y reducción de consumo de agua y energía

No existen litigios en curso o indemnizaciones pendientes por causa de actuaciones medioambientales.

24. Otra información

a) La remuneración global por todos los conceptos devengada durante el año por los miembros del Consejo de Administración asciende a EMIs 2 032 (2 129 en 2007).

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 127 ter,4 de la Ley de Sociedades Anónimas, los miembros del Consejo de Administración informan que no mantienen participación en el capital o ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Zardoya Otis S.A. y su Grupo consolidado, salvo en los casos indicados a continuación:

- D. José María Loizaga Viguri es consejero de Actividades de Contratación y Servicios S.A. (ACS)
- Los miembros del consejo D. Francisco Javier Zardoya García, D. Mario Abajo García y D. Jose María Loizaga Viguri son a su vez miembros del consejo de Otis Elevadores, Lda, compañía del Grupo Zardoya Otis.
- Los consejeros D. Mario Abajo García, D. Angelo J. Messina, D. Sandy Diehl y D. Bruno Grob ostentan cargos en compañías del grupo Otis Elevator en el mundo según se recoge en la relación siguiente:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
Abajo, Mario	Otis Elevadores, Lda. [Portugal]	Presidente
	Otis S.p.A. [Italia]	Presidente
	Buga Otis Asansor Sanayi ve Ticaret A.S. [Turquía]	Vicepresidente
	C. Veremis Otis S.A. [Chipre]	Consejero
	Melcorp South Africa (Pty) Ltd. [Sudáfrica]	Consejero
	Otis Elevator Company Saudi Arabia Limited [Arabia Saudí]	Consejero
	Otis Elevator Overseas Ltd. [Islas del Canal]	Consejero
	Technologie Liban S.A.L. [Libano]	Consejero
	Otis (Proprietary) Limited [Sudáfrica]	Consejero
	Otis Elevator Company (Egypt) S.A.E. [Egipto]	Consejero
Messina, Angelo J.	Asia Pacific Elevator Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Atlantic Lifts, Inc. [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Elevator Export Trading Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Nippon Otis Elevator Company [Japón]	Consejero
	Otis Elevator Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Otis Elevator International, Inc. [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Otis Elevator Korea [Corea]	Consejero
	Otis Pacific Holdings B.V. [Países Bajos]	Consejero
	United Technologies (Cayman) Holdings, Ltd. [Islas Caimán]	Consejero
	UTCL Investments B.V. [Países Bajos]	Consejero
	Otis Investments, L.L.C. [Delaware, Estados Unidos de América]	Adjunto al Director General
Diehl, G. Sandy	Nippon Otis Elevator Company [Japón]	Consejero
Grob, Bruno	Otis [Suiza]	Presidente
	Otis [Bélgica]	Consejero
	Otis AB [Suecia]	Consejero
	Otis S.p.A. [Italia]	Consejero
	Otis Management GMBH (Alemania)	Consejero
	Otis B.V. [Países Bajos]	Consejero

b) El número medio de personas empleadas durante el ejercicio 2008, distribuido por categorías es el siguiente:

	<u>Número</u>	
	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Directivos	50	52
Jefes Administrativos/Taller/Campo	440	414
Ingenieros, Licenciados y Peritos	126	224
Administrativos y Técnicos	650	526
Operarios	3 012	2 976
	<u>4 278</u>	<u>4 192</u>

	<u>2008</u>	
	<u>Hombres</u>	<u>Mujeres</u>
Directivos	47	3
Jefes Administrativos/Taller/Campo	425	15
Ingenieros, Licenciados y Peritos	100	26
Administrativos y Técnicos	373	277
Operarios	2 991	21
	<u>3 936</u>	<u>342</u>

c) El importe de los honorarios presupuestados por PricewaterhouseCoopers, firma que audita a Zardoya Otis S.A., para el ejercicio 2008 es de EMIs 192, incluida la auditoría de procesos realizada de conformidad con los requisitos de los grupos cotizados en EE.UU (Sarbanes Oxley). Además PWC ha percibido honorarios por otros servicios adicionales por valor de 135 EMIs.

25. Hechos posteriores al cierre

Con fecha 20 de noviembre de 2007, se publicó el RD 1514/2007, por el que se aprobó el nuevo Plan General de Contabilidad (PGC) que entró en vigor el día 1 de enero de 2008 y por lo tanto afectará a Zardoya Otis, S.A. en el ejercicio que se inicia el 1 de Diciembre de 2008.

La compañía ha preparado un plan de transición para su adaptación a la nueva normativa contable que incluye, entre otros aspectos, el análisis de las diferencias de criterios y normas contables, la selección de los criterios y normas contables a aplicar en la transición, y la evaluación de las necesarias modificaciones en los procedimientos y sistemas de información. No obstante, a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se dispone todavía de suficiente información para concluir sobre los resultados

No existen otros hechos posteriores a la fecha del balance que pudieran afectar significativamente a estas cuentas Anuales.

26. Cuadro de financiación

Orígenes	Miles de euros	
	2008	2007
Recursos procedentes de las operaciones		
Resultado neto distribuible	208 093	195 792
Más:		
Amortización del inmovilizado material	3 513	3 391
Amortización del inmovilizado inmaterial	4 894	3 178
Dotación de provisiones para riesgos y gastos	3 638	1 960
Provisión cartera de valores	(555)	(2 249)
Pérdida en la enajenación del inmovilizado material		
Menos:		
Beneficio en la enajenación del inmovilizado material	(12)	(64 035)
Impuestos anticipados	583	2 243
	<u>221 264</u>	<u>140 280</u>
Deudores por operaciones de tráfico a largo plazo	20 783	(44 062)
Enajenación de inmovilizado		
Material	-	63 983
Financiero		
Total orígenes	<u>242 047</u>	<u>160 201</u>
Aplicaciones		
Adquisiciones de inmovilizado		
Inmaterial	30 167	6 286
Material	29 651	14 759
Financiero	15 174	26 765
Acreedores por operaciones de tráfico a largo plazo	(21 190)	500
Pagos compromisos sociales	6 299	8 775
Transferencia a corto plazo de compromisos sociales	3 347	(4 794)
Dividendos pagados	142 911	176 019
Aumento (disminución) del capital circulante	35 688	(68 109)
Total aplicaciones	<u>242 047</u>	<u>160 201</u>
Variación del capital circulante		
Aumento (disminución) de existencias	(12 109)	14 934
Aumento (disminución) de deudores	(7 051)	38 333
Aumento (disminución) de inversiones financieras temporales	(17 864)	(58 397)
Aumento (disminución) de tesorería	54	(325)
Aumento (disminución) de ajustes por periodificación de activo	205	(204)
(Aumento) disminución de deudas con entidades de crédito	3 258	(2 679)
(Aumento) de deudas con empresas del grupo	(2 897)	(8 658)
(Aumento) de acreedores comerciales	9 838	(17 868)
(Aumento) de otras deudas no comerciales	65 653	(29 909)
(Aumento) de provisiones para operaciones de tráfico	(634)	(1 346)
(Aumento) de ajustes por periodificación de pasivo	(2 447)	(1 990)
Aumento (disminución) de capital circulante	<u>35 668</u>	<u>(68 109)</u>

**INFORME DE GESTIÓN
DE
ZARDOYA OTIS, S.A.**

INFORME DE GESTION DE ZARDOYA OTIS, S.A. (CUENTAS INDIVIDUALES)

Presentación de las Cuentas Anuales

De acuerdo con lo dispuesto en la normativa mercantil en vigor, presentamos a continuación las Cuentas Anuales de Zardoya Otis, S.A., siguiendo el Plan General de Contabilidad de 27 de Diciembre de 1990, formuladas por los Administradores de Zardoya Otis, S.A.

Evolución del negocio

Resultados

Los Resultados antes de impuestos de Zardoya Otis, S.A., alcanzaron en 2008 la cifra de 273.6 millones de euros.

Los resultados de 2008 incluyen 33 millones de euros de dividendos recibidos de Otis Elevadores Ltda. Portugal (que no se recibieron en 2007) y en la cifra de resultados de 2007 figura el resultado extraordinario de 64.2 millones de euros obtenido en la venta de la fábrica de Madrid.

Por ello, es conveniente comparar la evolución del EBITDA de Zardoya Otis, S.A., que creció en 2008 el 9.2% en comparación con el 10.1% en 2007 y el 9.6% en 2006.

Los Resultados después de impuestos de Zardoya Otis, S.A., fueron 208,1 millones de euros, cifra un 6,3% superior a los 195.8 millones de euros obtenidos en 2007.

El Cash Flow logrado en el ejercicio 2008 se situó en 216.5 millones de euros, un 7% superior a los 202.4 millones de euros alcanzados en 2007.

Ventas totales

Las Ventas de Zardoya Otis, S.A., se situaron en 2008 en 743 millones de euros. El aumento respecto a 2007 fue del 8,6%, frente a un índice del 9,4% en 2006.

La cifra de Venta de Nuevas Instalaciones (obra ejecutada) se redujo en 2008 un 6% con respecto a la obtenida en 2007, alcanzando la cifra de 147.5 millones de euros.

La facturación por Venta Nueva ha representado en 2008 el 20% de la facturación total frente a 23% en 2007.

La actividad de Servicio, que en 2008 significó el 67% de las Ventas totales (65% en 2007), aumentó el 11%, hasta situarse en 496.1 millones de euros.

Finalmente, las Exportaciones, con un índice de participación del 13% en el total de Ventas (12% en 2007), aumentaron un 24,4% respecto a las realizadas en 2007, fijando la cifra final en 99.2 millones de euros.

La plantilla de Zardoya Otis, S.A., a la finalización del ejercicio 2008, ascendió a 4.278 personas, frente a las 4.192 personas de 2007, lo que supuso un crecimiento del 2,1%.

La cartera de pedidos pendiente de ejecutar de Nuevas Instalaciones al cierre de 2008 era de 84.1 millones de euros. Ello suponía una reducción del 19,3% respecto a la de inicio del año, debido a una disminución en la contratación de nuevas instalaciones de 25,9%.

Acciones propias

El Consejo de Administración no ha hecho uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008 para adquirir acciones propias.

Al cierre del ejercicio el 30 de noviembre de 2008 Zardoya Otis, S.A. no tenía acciones en autocartera.

**ZARDOYA OTIS S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

Cuentas anuales consolidadas
al 30 de noviembre de 2008

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS

A los Accionistas de Zardoya Otis, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Zardoya Otis, S.A. (la sociedad dominante) y sociedades dependientes (el Grupo) que comprenden el balance de situación consolidado al 30 de noviembre de 2008, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria de las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la sociedad dominante. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en España, que requieren el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de su presentación, de los principios contables aplicados y de las estimaciones realizadas.

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores de la sociedad dominante presentan, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación consolidado, de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, del estado de flujos de efectivo consolidado y de la memoria de las cuentas anuales consolidadas, además de las cifras del 2008, las correspondientes al ejercicio anterior. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a las cuentas anuales del ejercicio 2008. Con fecha 29 de febrero de 2008, emitimos nuestro informe de auditoría acerca de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2007 en el que expresamos una opinión favorable.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada de Zardoya Otis, S.A. y sociedades dependientes al 30 de noviembre de 2008 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de sus flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha y contienen la información necesaria y suficiente para su interpretación y comprensión adecuada, de conformidad con las normas internacionales de información financiera adoptadas por la Unión Europea que guardan uniformidad con las aplicadas en el ejercicio anterior.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2008 contiene las explicaciones que los Administradores de la sociedad dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2008. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de Zardoya Otis, S.A. y sociedades dependientes.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Alan D'Silva
Socio - Auditor de Cuentas

3 de marzo de 2009

**ZARDOYA OTIS S.A.
Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007
(En miles de Euros)

		2008	2007
	ACTIVOS		
	Activos no corrientes		
	Inmovilizado material (Nota 5)	56 566	29 745
	Activos intangibles (Nota 6)	80 372	56 100
	Fondo de Comercio (Nota 6)	29 965	18 725
	Inversiones financieras	12 369	714
	Activos por impuestos diferidos (Nota 16)	24 130	24 641
		203 402	129 925
	Activos corrientes		
	Existencias (Nota 8)	21 687	27 250
	Cuentas financieras a cobrar	335	331
	Clientes y otras cuentas a cobrar (Nota 7)	314 786	332 452
	Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota 9)	80 695	99 335
		417 502	459 368
	Total activos	620 905	589 293

Las notas en las páginas 7 a 40 son una parte integral de las presentes cuentas anuales consolidadas

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE DE SITUACIÓN CONSOLIDADO AL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007
(En miles de Euros)

		2008	2007
	Patrimonio neto		
	Capital social (Nota 10)	31 694	28 813
	Reserva legal (Nota 11)	6 339	5 763
	Reservas de consolidación y otras reservas (Nota 12)	132 804	92 711
	Ganancias acumuladas	202 454	222 486
	Dividendos pagados a cuenta	(142 911)	(176 019)
	Intereses minoritarios	8 048	7 612
	Total patrimonio neto	238 427	181 366
	PASIVOS		
	Pasivos no corrientes		
	Otras Cuentas a pagar (Nota 14)	32 281	2 801
	Obligaciones por prestaciones por Compromisos sociales	27 219	30 506
	Provisiones para otros pasivos y gastos	1 937	2 363
		61 438	35 670
	Pasivos corrientes		
	Proveedores y otras cuentas a pagar (Nota 14)	256 667	293 938
	Pasivos por impuesto corriente (Nota 15)	44 707	55 115
	Recursos ajenos	698	4 090
	Provisiones para otros pasivos y gastos	18 968	19 114
		321 040	372 257
	Total pasivos	382 477	407 927
	Total patrimonio neto y pasivos	620 905	589 293

Las notas en las páginas 7 a 40 son una parte integral de las presentes cuentas anuales consolidadas

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007 (En miles de Euros)

		2008	2007
	Ventas (Nota 18)	936 647	864 992
	Otros Ingresos	3 391	2 316
	Variación de existencias de productos terminados y en curso		(169)
	Materias primas y materiales para el consumo utilizados	(316 031)	(297 485)
	Gasto por prestaciones a los empleados (Nota 19)	(249 048)	(230 536)
	Amortización y cargos por pérdidas por deterioro del valor	(15 989)	(12 734)
	Otros gastos netos	(78 385)	(61 430)
	Beneficio de explotación	280 583	264 954
	Ingresos financieros (Nota 20)	6 978	8 061
	Costes financieros (Nota 20)	(2 228)	(2 682)
	Diferencias de cambio netas (Nota 20)	(55)	226
	Participación en (pérdida)/beneficio de asociadas	2	9
	Otras ganancias o pérdidas (Notas 5, 22)	(479)	64 203
	Beneficio antes de impuestos	284 801	334 771
	Impuesto sobre las ganancias (Nota 21)	(81 598)	(111 112)
	Beneficio del ejercicio	203 203	223 659
	Atribuible a:		
	Accionistas de la Sociedad	201 141	221 903
	Intereses minoritarios	2 063	1 756
	Ganancias por acción para el beneficio de las actividades continuadas atribuible a los accionistas de la Sociedad durante el ejercicio (expresado en Euros por acción)		
	- Básicas	0.66	0.80
	- Diluidas	-	-

Las notas en las páginas 7 a 40 son una parte integral de las presentes cuentas consolidadas

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO CONSOLIDADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007 (En miles de Euros)

	Asignable a los socios				Intereses minoritarios	Total patrimonio neto
	Capital social	Reserva legal	Reserva de consolidación y otras reservas	Ganancias acumuladas		
Saldo a 30 de noviembre de 2006	26 193	5 239	60 310	35 984	6 020	133 746
Distribución resultado 2006		524	35 400	(153 509)		(117 585)
Dividendo correspondiente a 2006				118 109		118 109
Ampliación de capital	2 620		(2 620)			-
Beneficio del ejercicio				221 903	1 756	223 659
Dividendo a cuenta 2007				(176 019)		(176 019)
Combinaciones de negocios			214		(164)	50
Otros movimientos			(593)			(593)
Saldo a 30 de noviembre de 2007	28 813	5 763	92 711	46 468	7 612	181 366
Distribución resultado 2007		576	43 770	(221 173)	(1 421)	(178 248)
Dividendo correspondiente a 2008				176 019		176 019
Ampliación de capital	2 881		(2 881)			-
Beneficio del ejercicio				201 141	2 062	203 203
Dividendo a cuenta 2008				(142 911)		(142 911)
Combinaciones de negocios						-
Otros movimientos			(797)		(205)	(1 002)
Saldo a 30 de noviembre de 2008	31 694	6 339	132 803	59 544	8 048	238 427

Las notas en las páginas 7 a 40 son una parte integral de las presentes cuentas anuales consolidadas

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO CONSOLIDADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS ANUALES TERMINADOS EL 30 DE NOVIEMBRE DE 2008 Y 2007 (En miles de Euros)

	2008	2007
Resultado Neto	201 141	221 903
Ajustes al Resultado:		
Amortizaciones/provisiones	25 152	14 818
Impuesto	81 598	111 112
Otras pérdidas y ganancias	4 913	9 484
Resultado de la venta de inmovilizado	(19)	(64 131)
Pago de Impuestos	(50 031)	(91 858)
Variación de cuentas a cobrar a pagar y otros	(85 182)	(26 947)
Flujo de Operaciones	177 572	174 381
Inversión en Inmovilizado Material/Inmaterial	(31 601)	(26 707)
Adquisición de dependientes	(11 304)	(25 960)
Adquisición de otros activos financieros	(7 004)	(8 299)
Venta de terrenos/edificios	0	16 854
Flujo de Inversión	(49 909)	(44 112)
Dividendos pagados	(142 911)	(176 019)
Endeudamiento bancario	(3 392)	2 537
Flujo de Financiación	(146 303)	(173 482)
Variación de Efectivo y Equivalentes	(18 640)	(43 213)
Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del periodo	99 335	142 548
Efectivo y equivalentes al final del periodo	80 695	99 335

Las notas en las páginas 7 a 40 son una parte integral de las presentes cuentas anuales consolidadas

ZARDOYA OTIS S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

NOTAS A LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS DE LOS EJERCICIOS 2008 Y 2007 (En miles de Euros)

1. Información general

ZARDOYA OTIS S.A. (en adelante, la Sociedad) y sus dependientes (juntas, el Grupo) tienen como actividad principal la fabricación e instalación de aparatos elevadores, el mantenimiento de los mismos y la exportación de aparatos para su instalación en el extranjero. El Grupo tiene plantas de fabricación en Madrid y San Sebastián y un centro de Modernizaciones en Munguía (Vizcaya).

ZARDOYA OTIS S.A. es una sociedad constituida y con domicilio social en Madrid. Sus oficinas principales están domiciliadas en Madrid, calle Golfo de Salónica 73.

United Technologies Holdings S.A. constituida en Francia, ostenta una participación mayoritaria en el Grupo del 50,10 % de las acciones de la Sociedad. Esta forma parte del Grupo UTC, constituido en Estados Unidos. La Sociedad cotiza en las Bolsas de Madrid, Barcelona, Bilbao y Valencia.

Estas cuentas anuales consolidadas han sido aprobadas por el Consejo de Administración el 25 de febrero de 2008 y están pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas. No obstante, los Administradores entienden que dichas cuentas anuales serán aprobadas conforme están presentadas

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estas cuentas anuales consolidadas. Estas políticas se han aplicado consistentemente para los años presentados.

2.1 Bases de presentación

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo al 30 de noviembre de 2008 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en la Unión Europea y que están vigentes a dicha fecha

Hasta el ejercicio terminado el 30 de noviembre de 2005, inclusive, las cuentas anuales consolidadas del Grupo se han venido preparando de acuerdo con lo establecido en la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad.

La preparación de cuentas anuales consolidadas con arreglo a las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables de la Sociedad.

Las estimaciones contables, en consecuencia, pueden diferir del resultado final de las circunstancias evaluadas. Estos juicios y estimaciones se examinan constantemente y se basan fundamentalmente en la experiencia histórica y las expectativas de sucesos futuros que se estiman razonables.

Las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o aquellas en que las hipótesis y estimaciones son significativas para las cuentas anuales consolidadas son:

(a) Contratos en proceso

Los contratos en proceso se valoran añadiendo al coste incurrido el margen de beneficio esperado, que se obtiene en función del grado de avance de la obra en curso, de manera proporcional entre el coste total estimado y el precio de venta contractualmente convenido con los clientes. Dicho margen es revisado en función de la evolución real de la obra y de los costes pendientes de incurrir, mediante reestimaciones periódicas para que el margen de beneficio o pérdida que resulte al cierre de los contratos no difiera de forma sustancial de los márgenes aplicados mientras los contratos están abiertos (nota 2.11,b y 2.16,a).

(b) Prestaciones al personal

El pasivo reconocido en el balance respecto de los planes de pensiones de prestaciones definidas es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan, junto con ajustes para pérdidas y ganancias actuariales no reconocidas y costes por servicios pasados. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes, de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada. (nota 2.15),

(c) Pérdida estimada por deterioro del fondo de comercio y activos inmateriales

El Fondo de comercio u otros activos inmateriales adquiridos directamente o en el conjunto de una combinación de negocios se reconocen a su valor razonable estimando su valor de uso y el plazo en que contribuirá a la obtención de ingresos incrementales y se someten a pruebas de deterioro siempre que existan factores que indiquen una posible pérdida de valor. (nota 2.6).

(d) Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias y se revisan en función de los cambios legales o circunstancias que puedan influir en la recuperabilidad de los mismos (nota 2.14).

2.2 Principios de consolidación

Dependientes son todas las entidades sobre las que el Grupo tiene poder para dirigir las políticas financieras y de explotación que en este caso viene acompañado de una participación superior a la mitad de los derechos de voto. Las dependientes se consolidan a partir de la fecha en que se transfiere el control al Grupo salvo que los datos aportados por la filial no sean suficientemente fiables y su efecto en las cifras consolidadas inmaterial, y se excluyen de la consolidación en la fecha en que cesa el mismo.

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado por el método de integración global a partir de los registros contables de Zardoya Otis, S.A. y sus dependientes, mediante la incorporación de todos los elementos del balance de situación y cuenta de pérdidas y ganancias que surgen de sus registros de contabilidad, habiéndose incluido aquellas reclasificaciones contables que se han considerado convenientes con el objeto de lograr una presentación más razonable, reflejándose asimismo el interés minoritario pertinente. Para contabilizar la adquisición de dependientes por el Grupo se utiliza el método de adquisición. El coste de adquisición es el valor razonable de los activos entregados, de los instrumentos de patrimonio emitidos y de los pasivos incurridos o asumidos en la fecha de intercambio, más los costes directamente atribuibles a la adquisición. Los activos identificables adquiridos y los pasivos y contingencias identificables asumidos en una combinación de negocios se valoran inicialmente por su valor razonable en la fecha de adquisición. El exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio.

Las transacciones y saldos entre compañías del grupo se eliminan. Igualmente se eliminan los beneficios generados entre vinculadas aún no facturados a terceros.

(a) Sociedades Dependientes

La relación de sociedades dependientes e información relativa a las mismas es la siguiente:

		Participación				
		2008		2007		
			Valor en Libros		Valor en Libros	
Sociedad y domicilio social	Actividad	%	(en Miles de Euros)	%	(en Miles de Euros)	Sociedad del grupo titular
(+) Ascensores Eguren, S.A. (Bilbao)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	6 635	100,00%	7 220	Zardoya Otis S.A
Ascensores Ingar, S.A. (Granada)	Instalación de Ascensores	100,00%	-	100,00%	-	Zardoya Otis S.A
(+) Elevadores del Maresme, S.A. (Barcelona)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	80,00%	165	80,00%	165	Zardoya Otis S.A
(+) Ascensores Serra, S.A. (Gerona)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	75,00%	605	75,00%	605	Zardoya Otis S.A
(+) Mototracción Eléctrica Latierro, S.A. (Vitoria)	Fabricación de Motores para ascensores	51,00%	493	51,00%	493	Zardoya Otis S.A
(+) Portis, S.L. (Madrid)	Instalación y mantenimiento de Puertas Automáticas	88,25%	14 662	88,25%	14 662	Zardoya Otis S.A
(+) Otis Elevadores, Lda. (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	11 742	100,00%	11 742	Zardoya Otis S.A
Inelda-Ind. Nacional Elevadores Lda. (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	-	100,00%	-	Otis Elevadores, Lda.
Masel Otis Elevadores de Madeira, Lda. (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	60,00%	-	60,00%	-	Otis Elevadores, Lda.
Asistencia Técnica Electromecánica, Lda (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	160	100,00%	160	Otis Elevadores, Lda.
Savirel, Lda (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	48	100,00%	48	Otis Elevadores, Lda.
Elevadores, Lda (Portugal)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	305	100,00%	305	Otis Elevadores, Lda.
(+) Ascensores Pertor, S.L. (Valencia)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	94,13%	17 393	94,13%	17 393	Zardoya Otis S.A
(+) Acresca Cardellach, S.L. (Barcelona)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	97,62%	8 315	97,62%	8 315	Zardoya Otis S.A
(+) Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L. (Madrid)	Instalación y Mantenimiento de Ascensores	100,00%	1 771	100,00%	1 771	Zardoya Otis S.A

Admotion, S.L. (Zaragoza)	Investigación, desarrollo y fabricación de equipos electrónicos	75,00%	-	75,00%	-	Zardoya Otis S.A
Otis Maroc, S.A. (#)	Instalación y Mantenimient o de Ascensores	100,00%	21 988	100,00%	21 988	Zardoya Otis S.A
Ascensores Aspe S.A. (Balears)	Instalación y Mantenimient o de Ascensores	100,00%	7 791	100,00%	9 097	Ascensores Eguren S.A
(+)Grupo Lagi S.L. (Cádiz)	Instalación y Mantenimient o de Ascensores	60,00%	5	60,00%	5	Zardoya Otis S.A
Jobensa S.L. (Leon)	Instalación y Mantenimient o de Ascensores	100,00%	5 355	-	-	Zardoya Otis S.A
(*)Ascensores Vascos S.A. (Bilbao)	Instalación y Mantenimient o de Ascensores	100,00%	9 806	-	-	Zardoya Otis S.A
(*)Puesal S.L. (Vitoria)	Instalación y mantenimient o de Puertas Automáticas	100,00%	1 276	-	-	Portis, SL.

(#) Incluye el compromiso de adquisición futura del 49% de la compañía

(+) Compañías auditadas

(*) Sociedades en proceso de adquisición y no consolidadas, por lo que no han aportado al Grupo ni ingresos ni resultado

(b) Transacciones e intereses minoritarios

El Grupo aplica la política de considerar las transacciones con minoritarios como transacciones con tenedores de instrumentos de capital del Grupo. Para las adquisiciones de intereses minoritarios, la diferencia entre el precio pagado y la correspondiente proporción del importe en libros de los activos netos de la dependiente se deduce del patrimonio neto. Las ganancias y/o pérdidas que resulten de la venta de intereses minoritarios se reconocen en el patrimonio neto. También se reconocen en el patrimonio neto la enajenación de intereses minoritarios, la diferencia entre la contraprestación recibida y la correspondiente proporción de intereses minoritarios.

2.3 Información financiera por segmentos

Un segmento del negocio es un grupo de activos y operaciones encargados de suministrar productos o servicios sujetos a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos del negocio. Un segmento geográfico está encargado de proporcionar productos o servicios en un entorno económico concreto sujeto a riesgos y rendimientos diferentes a los de otros segmentos que operan en otros entornos económicos. Cada uno de los segmentos definidos tiene asignados los costes en que incurre directamente. Cada uno de los segmentos identificados tiene su propia estructura funcional. Los costes comunes se reparten en función del tiempo de dedicación o del grado de utilización.

2.4 Transacciones en moneda extranjera

(a) Moneda funcional y presentación

Las cuentas anuales consolidadas se presentan en miles de euros, que es la moneda funcional y de presentación del Grupo.

(b) Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a euros utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados.

(c) Entidades del Grupo

Los resultados y la situación financiera de las entidades del Grupo (ninguna de las cuales tiene la moneda de una economía hiperinflacionaria) que tienen una moneda funcional diferente de la moneda de presentación se convierten a la moneda de presentación como sigue:

Los activos y pasivos de cada balance presentado se convierten al tipo de cambio de cierre en la fecha del balance;

Los ingresos y gastos de cada cuenta de resultados se convierten a los tipos de cambio medios (a menos que esta media no sea una aproximación razonable del efecto acumulativo de los tipos existentes en las fechas de la transacción, en cuyo caso los ingresos y gastos se convierten en la fecha de las transacciones); y

Todas las diferencias de cambio resultantes se reconocen como un componente separado del patrimonio neto.

En consolidación, las diferencias de cambio que surgen de la conversión de una inversión neta en entidades extranjeras se llevan al patrimonio neto de los accionistas. Cuando se vende, esas diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados como parte de la pérdida o ganancia en la venta.

Los ajustes al fondo de comercio y al valor razonable que surgen en la adquisición de una entidad extranjera se tratan como activos y pasivos de la entidad extranjera y se convierten al tipo de cambio de cierre.

2.5 Inmovilizado material

Los terrenos y construcciones comprenden los centros de producción de la Compañía. Los elementos de inmovilizado material se reconocen por su coste, menos la amortización y pérdidas por deterioro acumuladas correspondientes, excepto en el caso de los terrenos.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir al Grupo y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de reparaciones y mantenimiento se cargan en la cuenta de resultados durante el ejercicio en que se incurre en ellos.

Los terrenos no se amortizan. La amortización en otros activos se calcula usando el método lineal para asignar sus costes o importes revalorizados a sus valores residuales sobre sus vidas útiles estimadas:

Construcciones	33 años
Maquinaria	8, 10, 13 y 4 años
Vehículos	5 y 6 años
Mobiliario, accesorios y equipo	10, 4 y 13 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de inmovilizado material se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se incluyen en la cuenta de resultados. Al vender activos revalorizados, los importes incluidos en reservas de revalorización se traspasan a reservas por ganancias acumuladas.

El valor de los elementos del inmovilizado material al 30 de noviembre de 2008 incluye el efecto de la actualización practicada bajo normativa española en el ejercicio 1996 al amparo del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio. La mencionada actualización se realizó únicamente en la sociedad matriz, Zardoya Otis S.A. A efectos de la primera implantación de las NIIF se ha considerado coste de adquisición sin que se hayan efectuado otras revaluaciones bajo NIIF.

2.6 Activos intangibles

(a) Contratos de Mantenimiento y otros intangibles relacionados

Se recogen bajo este concepto fundamentalmente los importes correspondientes al coste de subrogación de contratos de mantenimiento de aparatos elevadores que se adquieren o directamente como cartera de contratos o en el conjunto de una combinación de negocios. Su amortización se realiza de forma lineal en un plazo considerado equivalente a su vida útil estimada (de 5 a 20 años, dependiendo de las características de la cartera). Regularmente se efectúan pruebas de pérdida por deterioro de valor siempre que existan factores que indiquen una posible pérdida de valor.

Las marcas comerciales y otros acuerdos derivados de la adquisición de carteras de mantenimiento se presentan a coste histórico. Tienen una vida útil definida y su valor contable es el coste de adquisición menos la amortización acumulada. La amortización se calcula por el método lineal.

(b) Fondo de Comercio

El fondo de comercio representa el exceso del coste de adquisición sobre el valor razonable de la participación del Grupo en los activos netos identificables de la dependiente adquirida en la fecha de adquisición. El fondo de comercio relacionado con adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles. El fondo de comercio reconocido por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su coste menos pérdidas por deterioro acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

(c) Gastos de investigación y desarrollo

A diferencia de la normativa española, los gastos de investigación se reconocen como un gasto cuando se incurre en ellos y no se reconocen como un activo, dado que no cumplen con los requisitos para su capitalización bajo NIIF.

2.7 Pérdidas por deterioro de valor de los activos

Los activos que tienen una vida útil indefinida no están sujetos a amortización y se prueban regularmente para pérdidas por deterioro del valor. Los activos sujetos a amortización se revisan para pérdidas por deterioro siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros del activo excede su valor recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costes para la venta o el valor de uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro de valor de éstos, se agrupan al nivel mas bajo para el que existen flujos de efectivo identificables por separado (UGE)

2.8 Inversiones financieras

Las inversiones financieras incluyen las participaciones en entidades que no son dependientes ni asociadas, así como los activos financieros mantenidos con fines de inversión y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. El inmovilizado financiero se reconoce por su valor razonable, e incluye los costes directos adicionales. Las pérdidas por deterioro de valor de carácter permanente se provisionan como disminución de la correspondiente cuenta en la que se recoge el título.

El Grupo clasifica sus inversiones en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas a cobrar, inversiones que se tiene la intención de mantener hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y revisa la clasificación en cada fecha de presentación de información financiera. Las fianzas y depósitos se presentan valorados por los importes desembolsados.

Préstamos y cuentas a cobrar

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando el Grupo suministra dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar con la cuenta a cobrar. Se incluyen en activos corrientes, excepto para los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance, en que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en clientes y otras cuentas a cobrar en el balance y se contabilizan por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la dirección pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del balance.

Las adquisiciones y enajenaciones de inversiones se reconocen en la fecha de negociación, es decir, la fecha en que el Grupo se compromete a adquirir o vender el activo. Las inversiones se reconocen inicialmente por el valor razonable más los costes de la transacción. Las inversiones se dan de baja contable cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones han vencido o se han transferido y el Grupo ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y ventajas derivados de su titularidad. Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden o sufren pérdidas por deterioro del valor, los ajustes acumulados en el valor razonable se incluyen en la cuenta de resultados como pérdidas y ganancias de los títulos.

2.9 Derivados y operaciones de cobertura

El Grupo mantiene ciertos compromisos en moneda extranjera de forma ocasional de valor no significativo por compra de equipos para instalaciones especiales. En estos casos se utilizan seguros de cambio como instrumentos de cobertura cuyos efectos se recogen en la cuenta de resultados, dentro de los costes financieros, de acuerdo con el método de devengo.

2.10 Existencias

Las existencias se valoran al menor del valor de mercado o coste promedio de adquisición o fabricación. El coste de los productos terminados y de los productos en curso incluye todos los costes directamente imputables a los productos de los que se trata, en la medida en que tales costes corresponden al periodo de fabricación.

2.11 Cuentas comerciales a cobrar

(a) Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que el Grupo no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de dichas cuentas. El importe de la provisión se reconoce en la cuenta de resultados.

(b) Coste en Proceso

Los contratos en proceso se valoran añadiendo al coste incurrido el margen de beneficio esperado, que se obtiene en función del grado de avance de la obra en curso, de manera proporcional entre el coste total estimado y el precio de venta contractualmente convenido con los clientes.

El Grupo presenta como un activo el importe bruto adeudado por los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas) superan la facturación parcial y como un pasivo el importe bruto adeudado a los clientes para el trabajo de todos los contratos en curso para los cuales la facturación parcial supera los costes incurridos más los beneficios reconocidos (menos las pérdidas reconocidas).

La facturación parcial no pagada todavía por los clientes y las retenciones se incluyen en clientes y otras cuentas a cobrar.

2.12 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y las colocaciones de tesorería, con vencimiento 30 días, en virtud del contrato de provisión de servicios financieros, firmado con United Technologies Treasury Center y United Technologies Corporation (empresa matriz de Otis Elevator Company) para la prestación de servicios y optimización de la colocación de excedentes de tesorería, seguros de cambio y otros servicios.

En el balance de situación, los descubiertos bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

2.13 Proveedores

Los proveedores se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado utilizando el método del tipo de interés efectivo.

2.14 Impuestos diferidos

La cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio recoge el gasto por el impuesto de sociedades, en cuyo cálculo se contempla la cuota del impuesto sobre sociedades devengada en el ejercicio, el efecto del diferimiento de las diferencias producidas entre la base imponible del impuesto y el resultado contable antes de aplicar el impuesto que revierte en periodos subsiguientes, así como las bonificaciones y deducciones de la cuota tomadas por las sociedades del Grupo. Los impuestos diferidos se calculan sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en las cuentas anuales consolidadas. El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

2.15 Prestaciones a los empleados

De acuerdo con el RD 1588/1999 por el que se aprueba el Reglamento sobre la Instrumentación de los Compromisos por pensiones de las empresas con los trabajadores y que establece el deber de exteriorización de los compromisos asumidos por las empresas mediante contratos de seguros colectivos de vida o a través de la formalización de un plan de pensiones del sistema de empleo o ambos, y con la modificación introducida por la Ley 14/2000 en cuanto al período transitorio para su formalización o adaptación, con fecha 7 de noviembre de 2002 y 14 de noviembre de 2002, respectivamente, la sociedad firmó con sendas entidades aseguradoras los contratos marcos reguladores de las condiciones técnicas, económicas y jurídicas aplicadas a las pólizas de seguro colectivo de vida para la instrumentación de los compromisos por pensiones asumidos por la sociedad para su personal activo y pasivo.

El pasivo reconocido en el balance respecto de los planes de pensiones de prestaciones definidas es el valor actual de la obligación por prestaciones definidas en la fecha del balance menos el valor razonable de los activos afectos al plan, junto con ajustes para pérdidas y ganancias actuariales no reconocidas y costes por servicios pasados. La obligación por prestaciones definidas se calcula anualmente por actuarios independientes, de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectada.

Existe además un plan de aportación definida cuyas contribuciones anuales forman parte del gasto por prestaciones al personal.

La política de amortización de pérdidas y ganancias actuariales seguida por la compañía ha sido la aplicación del método corredor.

El método corredor no reconoce beneficios ni pérdidas actuariales como ingresos o gastos a menos que, para cada plan individual, superen el 10% de la más alta de estas dos cantidades: el valor actual de la obligación por prestación definida o el valor razonable de los activos del plan.

Dichas pérdidas y ganancias actuariales se difieren y se contabilizan durante el resto de la vida laboral media prevista de los empleados acogidos al plan a partir del año siguiente al de cierre del ejercicio.

2.16 Provisiones

En general, el Grupo reconoce una provisión cuando está legal o contractualmente obligada o cuando la práctica en el pasado ha creado una obligación implícita.

2.17 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable para la venta de bienes y servicios, neto del impuesto sobre el valor añadido, devoluciones y descuentos y después de eliminadas las ventas dentro del Grupo. Los ingresos ordinarios se reconocen como sigue:

(a) Ingresos derivados de contratos de instalación y montaje

Los ingresos derivados de los contratos de instalación y montaje de elevadores se reconocen en función del porcentaje estimado de terminación de las obras, efectuándose las necesarias correcciones, mediante reestimaciones periódicas para que el margen de beneficio o pérdida que resultará al cierre de los contratos no difiera de forma sustancial de los márgenes aplicados mientras los contratos están abiertos.

(b) Ingresos derivados de contratos de mantenimiento

Los ingresos derivados de los contratos de mantenimiento, se periodifican contablemente de forma lineal en función del devengo de los mismos. La facturación puede ser mensual, trimestral, semestral o anual en función de las condiciones establecidas en los contratos firmados con los clientes, generándose, en su caso, los apuntes necesarios para reconocer las facturaciones anticipadas.

(c) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo.

2.18 Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales consolidadas del Grupo en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Sociedad.

2.19 Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados sobre una base lineal durante el período de arrendamiento. Los arrendamientos de inmovilizado material en los que el Grupo tiene sustancialmente todos los riesgos y las ventajas derivados de la propiedad de los activos se clasifican como arrendamientos financieros. Los arrendamientos financieros se reconocen al inicio del contrato al menor del valor razonable del activo arrendado y el valor presente de los pagos mínimos por el arrendamiento. Cada pago por arrendamiento se desglosa entre la reducción de la deuda y la carga financiera, de forma que se obtenga un tipo de interés constante sobre el saldo de la deuda pendiente de amortizar. La obligación de pago derivada del arrendamiento, neta de la carga financiera, se reconoce dentro de las deudas a pagar a largo plazo. La parte de interés de la carga financiera se carga a la cuenta de resultados durante el periodo de vigencia del arrendamiento. El inmovilizado material adquirido bajo contratos de arrendamiento financiero se amortiza en el periodo menor entre la vida útil del activo y el plazo del arrendamiento.

2.20 Nuevas normas e interpretaciones CINIIF

El IASB ha aprobado y publicado recientemente determinadas normas contables, mejoras a las normas que ya están vigentes así como interpretaciones CINIIF cuya fecha de entrada en vigor es posterior al cierre del ejercicio. De ellas serán aplicables al Grupo, y se adoptarán para próximos ejercicios :

- a) NIIF 8 "Segmentos de Explotación", aplicable para ejercicios comenzados a partir del 1 de enero de 2009 y que sustituye a la NIC14.

Además están pendientes de adopción por la UE las siguientes normas o sus modificaciones e interpretaciones CINIIF, que en su caso serían de aplicación al Grupo:

- a) IAS 1, revisado "Presentación de estados financieros" aplicable a los ejercicios iniciados a 1 de Enero de 2009
- b) IAS 27, revisado "Estados Financieros consolidados e individuales" aplicable a partir de 1 de Junio de 2009
- c) IFRS 3 revisado "Combinaciones de Negocio" aplicable a las transacciones realizadas a partir del 1 de Julio de 2009.
- d) IFRIC 14 "Límite de un activo por prestaciones definidas, obligación de mantener un nivel mínimo de financiación y su interacción".

No se espera que la implantación de estas normas suponga ningún cambio sustancial en la presentación de los presentes estados financieros.

3. Gestión del riesgo financiero

3.1. Factores de riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (incluyendo riesgo de tipo de cambio, riesgo de interés del valor razonable y riesgo de precios), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, y riesgo del tipo de interés de los flujos de efectivo. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera del Grupo.

(a) Riesgo de mercado

(i) Riesgo de tipo de cambio

El Grupo opera en el ámbito internacional y, por tanto, está expuesto a riesgo de tipo de cambio por operaciones en dólares. El riesgo de tipo de cambio surge de transacciones comerciales futuras y activos y pasivos reconocidos.

Para controlar el riesgo de tipo de cambio que surge de transacciones comerciales futuras por importación de materiales, las entidades del Grupo usan contratos a plazo, negociados con el Departamento de Tesorería del Grupo UTC.

(ii) Riesgo de precio

El Grupo está limitadamente expuesto al riesgo del precio de la materia prima cotizada.

(b) Riesgo de crédito

El Grupo no tiene concentraciones significativas de riesgo en clientes y no existen saldos significativos con una antigüedad elevada de crédito (Nota 7). El Grupo tiene políticas para asegurar que las ventas por instalación se hagan a clientes con un historial de crédito adecuado y adicionalmente, procedimientos periódicos de seguimiento de la deuda por los departamentos involucrados en la gestión de cobro.

Para minimizar el riesgo de crédito, el Grupo dispone de políticas para limitar el importe del riesgo con cualquier institución financiera. El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros, depósitos en instituciones financieras, deuda disponible para la venta y cuentas a cobrar. Los bancos e instituciones financieras con la que trabaja el Grupo son de reconocido prestigio y con altos niveles de calificación crediticia.

(c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y valores negociables y la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de líneas de crédito comprometidas para lo que el Departamento de Tesorería del Grupo tiene como objetivo mantener la flexibilidad en la financiación mediante la disponibilidad de líneas de crédito comprometidas.

(d) Riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo y del valor razonable

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de las actividades de explotación del Grupo son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El Grupo no usa instrumentos financieros derivados para cubrir sus riesgos sobre tipos de interés derivados de su actividad. De acuerdo con las políticas de tesorería del Grupo, éste no adquiere ni mantiene instrumentos financieros derivados para su negociación.

(e) Gestión de riesgo de capital

Los objetivos del Grupo en relación con la gestión del capital son el salvaguardar la capacidad del mismo para continuar como empresa en funcionamiento para procurar un rendimiento para los accionistas así como beneficios para otros tenedores de instrumentos de patrimonio neto y para mantener una estructura óptima de capital y reducir su coste.

4. Información financiera por segmentos

Zardoya Otis tiene por meta principal la excelencia en el servicio. Desde esta perspectiva se ha propuesto atender a los clientes de transporte vertical en todas las fases de la vida de nuestro producto que abarca desde el diseño y fabricación de ascensores, integrando los avances tecnológicos que nos han hecho líderes del sector, no sólo para nuevos edificios sino para edificios existentes, incluyendo el servicio de mantenimiento y sustitución. Por lo tanto, venta nueva (y sustituciones) y mantenimiento de ascensores no se consideran segmentos separados ya que se trata de productos y servicios complementarios, de la misma naturaleza, con un proceso de producción integrado, dirigido al mismo tipo de clientes y con una única e indiferenciada red de distribución, y que suponen para el grupo una única rama de negocio que se gestiona como tal y que tiene riesgos y oportunidades similares.

En consecuencia, se identifica como primer segmento la diferenciación geográfica en los mercados de España y Portugal y ahora también Marruecos / Norte de África, puesto que existe una supervisión independiente, según lo dispuesto por la NIC 14.. Como segundo segmento, se muestra el negocio que no es de ascensores; principalmente puertas automáticas, por sus diferentes características:-, un mercado mucho menos maduro con márgenes más pequeños y riesgos más elevados pero que permite esperar un crecimiento significativo. Por tanto, se diferencia claramente de la actividad tradicional del Grupo y entendemos que su información es relevante para el accionista.

2008	Ventas	Resultados de Explotación	Activos		Pasivos
			Totales	Cargo por depreciación	
Grupo Zardoya Otis – España	906 859	254 225	511 361	14 746	329 068
Grupo Otis Elevadores - Portugal	78 910	25 268	92 549	1 184	40 031
Otis Maroc – Marruecos	13 960	1 888	16 995	60	13 379
Eliminaciones- operaciones intragrupo	(63 080)	(720)			
Ajustes NIIF		(77)			
Consolidado	936 647	280 583	620 905	15 989	382 477

2007	Ventas	Resultados de Explotación	Activos		Pasivos
			Totales	Cargo por depreciación	
Grupo Zardoya Otis - España	828 094	233 147	458 023	11 313	344 900
Grupo Otis Elevadores - Portugal	84 067	25 042	119 222	1 362	53 049
Eliminaciones- operaciones intragrupo	10 045	1 833	12 048	59	9 978
Ajustes NIIF	(57 214)	382			
Consolidado		4 550			
	864 992	264 954	589 293	12 734	407 927

2008	Ventas	Resultados de Explotación	%
Zardoya Otis S.A. (agregación de 95 delegaciones)	743 069	231 319	31,13
Empresas Españolas del Grupo - Ascensores (10 compañías)	129 083	21 064	16,32
Grupo Otis Elevadores - Portugal	78 910	25 268	32,02
Otis Maroc - Marruecos	13 960	1 888	13,52
Total Ascensores	965 022	279 539	28,97
Empresas Españolas del Grupo - No Ascensores (3 compañías)	34 705	1 842	5,31
Total Grupo	999 727	281 381	28,15
Eliminaciones - operaciones intragrupo	(63 080)	(720)	
Ajustes NIIF		(77)	
Consolidado	936 647	280 583	29,96

2007	Ventas	Resultados de Explotación	%
Zardoya Otis S.A. (agregación de 95 delegaciones)	684 001	212 919	31,13
Empresas Españolas del Grupo - Ascensores (10 compañías)	110 589	17 412	15,74
Grupo Otis Elevadores - Portugal	84 067	25 042	29,79
Otis Maroc - Marruecos	10 045	1 833	18,25
Total Ascensores	888 702	257 206	28,94
Empresas Españolas del Grupo - No Ascensores (3 compañías)	33 504	2 816	8,40
Total Grupo	922 205	260 022	28,20
Eliminaciones - operaciones intragrupo	(57 214)	382	
Ajustes NIIF		4 550	
Consolidado	864 992	264 954	30,63

5. Inmovilizado material

El detalle y los movimientos de las distintas categorías del inmovilizado material se muestra en la tabla siguiente:

	Terrenos y construcciones	Maquinaria	Mobiliario, accesorios y equipo	Total
2007				
Importe neto en libros inicial	2 357	3 220	12 196	17 773
Combinaciones de negocios	67	70	108	245
Altas	12 415	636	3 618	16 669
Bajas	(241)	(98)	(58)	(397)
Cargo por amortización	(250)	(989)	(3 276)	(4 515)
Otros movimientos	-	75	(105)	(30)
Importe neto en libros final (Emls)	14 348	2 914	12 483	29 745
2008				
Importe neto en libros inicial	14 348	2 914	12 483	29 745
Combinaciones de negocios	-	-	98	98
Altas	18 683	5 741	7 079	31 503
Bajas	-	-	(45)	(45)
Cargo por amortización	(162)	(878)	(3 695)	(4 735)
Otros movimientos	-	-	-	-
Importe neto en libros final (Emls)	32 869	7 777	15 920	56 566

Las cifras de inmovilizado incluyen inmovilizado en curso por valor de Emls 1 612 en 2008 y Emls 4.044 en 2007

El 4 de Enero de 2007, Zardoya Otis S.A. firmó con la constructora Nozar la venta del inmueble donde se ubicaba su fábrica de ascensores de Madrid, en la calle Méndez Álvaro. El importe de la operación ascendió a 76 millones de euros, incluyendo el coste financiero del pago fraccionado del importe de la venta. El Beneficio neto de la operación fue de 64 131 Emls. Quedan pendientes de cobro los efectos avalados por valor de Emls 23 079 y 24 198 con vencimiento en enero de 2009 y 2010 respectivamente, que se encuentran recogidos bajo el epígrafe de cuentas a cobrar.

Zardoya Otis ha apostado por la continuidad y ha construido una nueva fábrica en la Comunidad de Madrid, concretamente en el Parque Leganés Tecnológico, en el municipio de Leganés. A 30 de noviembre de 2007 se había recogido en el inmovilizado el valor de los terrenos, con una extensión total de 30.282 metros cuadrados y por valor de Emls 11 935. A 30 de Noviembre de 2008 se han dado por finalizados los trabajos de construcción y en consecuencia se han incluido como inmovilizado el valor de las edificaciones e instalaciones por valor de Emls 23 345.

Al 30 de noviembre de 2008 y 2007 los siguientes elementos del inmovilizado material se encuentran contablemente totalmente amortizados:

		<u>Miles de euros</u>	
		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Terrenos y construcciones		3 071	-
Vehículos y maquinaria		20 361	18 417
Mobiliario, accesorios y equipo		29 667	27 689
	Emls	<u>53 099</u>	<u>46 106</u>

Del total de inmovilizado neto de amortizaciones por valor de EMIs 56 566 un total de EMIs 1 042 se encuentran localizados en Portugal y un total de EMIs 149 en Marruecos, no existen otros inmovilizados fuera del territorio español.

Es política de la compañía contratar todas las pólizas de seguros que se estiman necesarias para dar cobertura a los posibles riesgos que pudieran afectar, entre otros, a los elementos del inmovilizado material.

6. Activos intangibles

El detalle y movimiento de las principales clases de activos intangibles se muestran a continuación:

Emis	Contratos de Mantenimiento	Fondo de Comercio	Otros	Total
Al 30 de noviembre de 2006				
Coste	86 316		224	86 540
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(45 369)		(157)	(45 526)
Importe neto en libros	40 947		67	41 014
2007				
Altas	6 756		4	6 760
Combinaciones de negocios	15 640	18 725	5	34 370
Bajas	(1 361)		-	(1 361)
Cargo por amortización	(5 937)		(21)	(5 958)
Otros movimientos	-		-	-
Al 30 de noviembre de 2007				
Coste	108 277	18 725	236	127 235
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(52 232)		(181)	(52 410)
Importe neto en libros	56 045	18 725	55	74 825
2008				
Altas	1 903		47	1 950
Combinaciones de negocios	28 931	12 321		41 252
Bajas	(1 794)			(1 794)
Cargo por amortización	(4 794)		(21)	(4 815)
Otros movimientos	-	(1 081)	-	(1 081)
Al 30 de noviembre de 2008				
Coste	137 317	31 046	283	168 646
Amortización acumulada y pérdida por deterioro	(57 026)	(1 081)	(202)	(58 309)
Importe neto en libros	80 291	29 965	81	110 337

El fondo de comercio y los activos intangibles con vidas útiles indefinidas se han asignado a las unidades generadores de efectivo (UGE) del Grupo.

En el ejercicio 2007 se incorporó el fondo de comercio procedente de la adquisición de Otis Maroc por parte de Zardoya Otis S.A. Durante el ejercicio 2008 se han incluido fondos de comercio procedentes de las adquisiciones en España del Grupo De Vega, Ascensores Saez S.L. y Jobensa S.L., todos ellos pertenecientes al segmento de ascensores.

El importe recuperable se determina en base a proyecciones de flujos de efectivo de presupuestos financieros aprobados por la dirección, basados en el rendimiento pasado y en las expectativas de desarrollo de mercado. Se han considerado tasas de crecimiento entre el 5% y el 20% y una tasa de descuento del 10.5%.

Durante el ejercicio no se han reconocido pérdidas por deterioro, ya que las provisiones de los flujos de caja atribuibles a las UGEs permiten recuperar el valor neto de los fondos de comercio registrados.

Además se recogen bajo el epígrafe de "inversiones financieras" el precio de adquisición de las acciones de Ascensores Vascos S.A y Puesal S.L. por valor de EMIs. 9 806 y 1 276 respectivamente, a cierre del ejercicio en proceso de consolidación.

7. Clientes y cuentas a cobrar

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Clientes	276 720	303 815
Menos: Provisión por pérdidas de cuentas a cobrar	(43 796)	(29 498)
Clientes – Neto	232 924	274 317
Importes adeudados por clientes para trabajo de contratos	(252)	8 946
 Otras cuentas a cobrar	 62 719	 32 864
Pagos anticipados	807	478
Cuentas a cobrar a partes vinculadas	18 588	15 847
Total	EMIs 314 786	332 452

El importe total de los costes incurridos a la fecha de balance era de EMIs 147 905 (2007: EMIs 170 695), cifra que incluye beneficios reconocidos (menos pérdidas reconocidas) para todos los contratos en curso por EMIs 5 043 (2007: EMIs 5 464).

El movimiento de la provisión por pérdidas de valor de cuentas a cobrar es el siguiente:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Balance Inicial	29 498	25 691
Provisión efectuada	22 537	12 308
Cuentas a cobrar dadas de baja por incobrables	-	-
Reversión de provisiones no utilizadas	8 239	8 501
EMIs	43 796	29 498

Las dotaciones y reversiones de la provisión aparecen en cuenta de resultados dentro del epígrafe de "Otros gastos netos". La provisión neta dotada en el ejercicio 2008 ha supuesto un 1.53% sobre las ventas del Grupo (2007: 0.44%)

En la cuenta de clientes existen saldos a más de seis meses en las cuantías siguientes:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Entre seis meses y un año	19 202	15 404
Entre uno y dos años	18 807	16 602
A más de dos años	1 754	777
EMIs	39 763	32 783

8. Existencias

		2008	2007
Suministros para la producción		20 283	20 736
Productos en curso		1 404	6 514
	EMIs	21 687	27 250

9. Efectivo y equivalentes al efectivo

		2008	2007
Caja y bancos		17 166	11 114
Depósitos en entidades de crédito a corto plazo		26 500	58 878
Depósitos con empresas del grupo		37 029	29 343
	EMIs	80 695	99 335

El tipo de interés efectivo de los depósitos a corto plazo en entidades de crédito varió entre el 4.57% y 3.29% (2007: entre 4.40% y 3.18%) y el plazo medio de vencimiento de estos depósitos es de 30 días.

Los depósitos con empresas del grupo son colocaciones de tesorería con vencimiento 30 días con United Technologies Treasury Center y United Technologies Corporation (empresa matriz de Otis Elevator Company), en virtud del contrato de provisión de servicios financieros, firmado para la prestación de servicios y optimización de la colocación de excedentes de tesorería, seguros de cambio y otros y han devengado durante el ejercicio un tipo de interés medio del 4,37% (3,90% en 2007) superior en aproximadamente 0,30 puntos porcentuales de tasa anual al habitual del mercado.

A efectos del estado de flujos de efectivo, el efectivo y los descubiertos bancarios incluyen:

		2008	2007
Efectivo y equivalentes al efectivo	EMIs	80 695	99 335
Descubiertos bancarios		-	-

10. Capital

	Nº Acciones	Acciones ordinarias	Acciones propias	Total
Al 30 de noviembre de 2006	261 933 172	261 933 172	-	261 933 172
Ampliación de Capital	26 193 317	26 193 317	-	26 193 317
Al 30 de noviembre de 2007	288 126 489	288 126 489	-	288 126 489
Ampliación de Capital	28.812.648	28.812.648	-	28.812.648
Al 30 de noviembre de 2008	316.939.137	316.939.137	-	316.939 137

Las ampliaciones de capital realizadas en los años 2007 y 2008 fueron liberadas y con cargo a reservas voluntarias.

El número total de acciones ordinarias autorizado es de 316.939.137 acciones

(2007: 288.126.489 acciones) con un valor nominal de Euros 0,10 por acción (2007: Euros 0,10 por acción). Todas las acciones emitidas han sido suscritas y totalmente desembolsadas en la forma siguiente:

Titular	Acciones		% de participación	
	2008	2007	2008	2007
United Technologies Holdings, S.A.	158.786.508	146.515.402	50,10	50.85
Euro-Syns, S.A.	37.676.791	31.693.915	11,88	11.00
Otros accionistas minoritarios	120.475.838	109.917.172	38,02	38.15
	<u>316.939.137</u>	<u>288.126.489</u>	<u>100,00</u>	<u>100.00</u>

La totalidad de las acciones de Zardoya Otis, S.A. cotiza en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

En la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008, se adoptó el acuerdo de Ampliación del capital social, totalmente liberada con cargo a la Reserva Voluntaria, en la proporción de una acción nueva por cada diez antiguas en circulación, en la cuantía de 2.881.264,80 Euros, mediante la emisión de 28.812.648 acciones. Una vez llevada a cabo la ampliación, el capital social pasó a ser de 31.693.913,70 Euros y a estar representado por 316.939.137 acciones de 0,10 Euros de valor nominal cada una de ellas. Las nuevas acciones tuvieron derecho a los dividendos abonados con posterioridad a la fecha de cierre de ampliación, por lo que participaron en el tercer dividendo a cuenta de los resultados de 2008, distribuido el 10 de septiembre de 2008. La ampliación fue realizada desde el 12 de junio de 2008 al 30 de junio de 2008, ambos inclusive. Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao con efectos 7 de agosto de 2008.

11. Reserva legal

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el Artículo 214 de la Ley de Sociedades Anónimas, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio se destinará hasta que alcance, al menos, el 20% del capital social.

La reserva legal no puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, debe ser repuesta con beneficios futuros.

La reserva legal es para cada una de las sociedades al 30 de noviembre de 2008 y 2007 la siguiente:

		2008	2007
Sociedad			
Zardoya Otis S.A.	EMIs	6 339	5 763
Ascensores Eguren, S.A.		-	-
Ascensores Ingar, S.A.		13	13
Ascensores Serra, S.A.		48	48
Elevadores del Maresme, S.A.		12	12
Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.		63	63
Grupo Otis Elevadores (Portugal)		429	429
Portis, S.L.		68	12
Ascensores Pertor, S.L.		10	10
Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L.		354	354
Acresa Cardellach, S.L.		1 990	1 990
Admotion, S.L.		-	-
Otis Maroc		9	9
Ascensores Aspe S.A.		31	31
Grupo Lagi S.L.		1	1

12. Reserva de consolidación y otras reservas

EMIs	Reserva de Consolidación	Otras reservas	Total
Saldo al 30 de noviembre de 2006	38 723	21 587	60 310
Resultados 2006	31 443	8 731	40 174
Dividendos pagados en el ejercicio	(4 774)	-	(4 774)
Ampliación de capital	-	(2 620)	(2 620)
Otros movimientos	(232)	(147)	(379)
Saldo al 30 de noviembre de 2007	65 160	27 551	92 711
Resultados 2007	32 389	53 730	86 119
Dividendos pagados en el ejercicio	(42 349)	-	(42 349)
Ampliación de capital	-	(2 881)	(2 881)
Otros movimientos	(1 248)	451	(797)
Saldo al 30 de noviembre de 2008	53 952	78 851	132 803

El desglose por sociedades al 30 de noviembre de 2008 y 2007 de las reservas de consolidación y otras reservas es el siguiente:

	2008	2007
<u>Sociedad</u>		
Zardoya Otis S.A.	88 811	37 511
Ascensores Eguren, S.A.	(3 163)	(3 133)
Ascensores Ingar, S.A.	(2 316)	(1 849)
Ascensores Serra, S.A.	444	445
Elevadores del Maresme, S.A.	347	349
Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.	957	790
Grupo Otis Elevadores (Portugal)	28 307	43 093
Portis, S.L.	1 866	1 186
Ascensores Pertor, S.L.	4 884	4 884
Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L.	6 067	3 411
Acresa Cardellach, S.L.	16 811	16 250
Admotion, S.L.	(76)	(111)
Grupo Lagi S.L.	(312)	(102)
Ascensores Aspe S.A. (dependiente de Eguren S.A.)	(1 105)	(59)
Otis Maroc	1 240	-
Ajustes NIIF	(9 959)	(9 959)
	132 803	92 711

13. Resultado del ejercicio

La aportación de cada sociedad incluida en el perímetro de consolidación a los resultados netos consolidados, con indicación de la parte que corresponde a los intereses minoritarios es como sigue:

<u>Sociedad</u>	2008		2007	
	Resultado consolidado	Resultado atribuido a intereses minoritarios	Resultado consolidado	Resultado atribuido a intereses minoritarios
EMIs				
Zardoya Otis S.A.	165 355	-	190 986	-
Ascensores Eguren, S.A.	(381)	-	(31)	-
Ascensores Ingar, S.A.	(256)	-	(469)	-
Ascensores Serra, S.A.	2 013	671	1 718	573
Elevadores del Maresme, S.A.	1 639	393	1 046	261
Mototracción Eléctrica Latierro, S.A.	516	496	415	399
Grupo Otis Elevadores (Portugal)	20 040	346	19 255	320
Portis, S.L.	577	77	919	122
Ascensores Pertor, S.L.	3 083	192	2 610	163
Conservación de Aparatos Elevadores Express, S.L.	3 132	-	2 428	-
Acresa Cardellach, S.L.	4 140	100	2 857	70
Admotion, S.L.	(244)	(81)	(96)	(32)
Grupo Lagi S.L.	(196)	(131)	(224)	(149)
Otis Maroc, S.A.	1 210	-	1 246	-
Ascensores Aspe S.A.	513	-	(757)	-
EMIs	201 141	2 063	221 903	1 756

La propuesta de distribución del resultado de 2008 y otras reservas de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de Accionistas, así como la distribución de 2007 aprobada es la siguiente:

	2008	2007
<u>Base de reparto</u>		
Resultado del ejercicio	208 093	195 792
EMIs	208 093	195 792
<u>Distribución</u>		
Reserva legal	-	576
Otras reservas	14 472	19 197
Dividendos	193 621	176 019
EMIs	208 093	195 792

14. Proveedores y otras cuentas a pagar

	2008	2007
Proveedores	47 677	35 421
Deudas con partes vinculadas	9 843	12 085
Otras cuentas a pagar	19 207	67 719
Facturas pendientes de recibir	6 087	9 462
Efectos a Pagar	2 915	3 151
Importes adeudados a clientes por trabajo de contratos (Nota 8)	65 693	72 624
Anticipos recibidos por trabajo de contratos de mantenimiento	30 706	27 795

Compromisos para adquisiciones	25 117	10 774
Otros	49 422	54 907
EMIs	256 667	293 938

Los saldos a pagar a compañías vinculadas lo son en parte en moneda extranjera, no existiendo otros saldos a pagar en moneda extranjera por importes significativos. Dentro del epígrafe "sociedades vinculadas" existen saldos en moneda extranjera distinta del euro cuyo equivalente en euros asciende a EMIs 172.

Los compromisos para adquisiciones recogen el valor estipulado en contrato para la compra del 49% restante de Otis Maroc, según se menciona en la nota 26. Además existen compromisos por adquisiciones a largo plazo que se recogen bajo el epígrafe de "Otras cuentas a pagar" por valor de EMIs 32 281.

15. Administraciones Publicas

	2008	2007
Saldos deudores		
Organismos de la Seguridad Social	12	16
Retenciones de capital mobiliario	456	394
Hacienda Pública deudor por IVA	717	805
Hacienda Pública IVA soportado	5 348	6 235
EMIs	6 533	7 450
Saldos acreedores		
Provisión Impuesto sobre Sociedades	75 266	101 654
Pagos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades	(50 031)	(65 257)
Hacienda Pública por retenciones practicadas	2 784	2 615
Hacienda Pública acreedora por IVA	3 355	2 363
Hacienda Pública por IVA repercutido	7 007	7 594
Organismos de la Seguridad Social	6 130	5 801
Otros impuestos a pagar	196	345
EMIs	44 707	55 115

16. Impuestos diferidos

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan si se tiene legalmente reconocido el derecho a compensar los activos y pasivos por impuestos corrientes y los impuestos diferidos.

	2008	2007
a recuperar en más de 12 meses	21 583	23 424
a recuperar en 12 meses	2 547	1 216
EMIs	24 130	24 641

El movimiento bruto en la cuenta de impuestos diferidos ha sido el siguiente:

		2008	2007
Saldo inicial		24 641	29 008
Combinaciones de negocios		-	144
Movimiento en cuenta de resultados		(511)	(4 511)
Saldo final	EMIs	24 130	24 641

Los movimientos habidos durante el ejercicio en los activos y pasivos por impuestos diferidos, han sido los siguientes:

EMIs	Compromisos sociales	Amortización Inmovilizado	Otros	Total
Al 30 de noviembre de 2006	28 012	292	704	29 008
A cta. Resultados	(3 560)	(94)	(857)	(4 511)
Combinaciones de negocios		123	21	144
Al 30 de noviembre de 2007	24 452	321	(132)	24 641
A cta. Resultados	(2 066)	458	1 097	(511)
Combinaciones de negocios	-	-	-	-
Al 30 de noviembre de 2008	22 386	779	965	24 130

17. Obligaciones por compromisos sociales

EMIs	2008	2007
Obligaciones en balance		
de personal Activo	23 227	25 146
de personal Pasivo	3 992	5 360
	27 219	30 506
Cargos en la cuenta de resultados por		
Prestaciones por compromisos sociales	3 284	3 268

Los importes reconocidos en el balance se han determinado como sigue:

Valor actual de las obligaciones financiadas	74 620	81 506
Valor razonable de activos afectos al plan	(59 212)	(58 727)
	15 408	22 779
 Ganancias actuariales no reconocidas	 11 811	 7 727
Pasivo en balance	27 219	30 506

El movimiento del pasivo reconocido en el balance ha sido el siguiente:

	2008	2007
Saldo inicial	30 506	37 794
Gasto cargado en la cuenta de resultados	3 284	3 268
Aportaciones pagadas y otros	(6 571)	(10 556)
Saldo final	27 219	30 506

Las principales hipótesis actuariales utilizadas han sido las siguientes:

	2008	2007
La Tasa de descuento varía en función de la duración del compromiso entre	5.62-5.93	3.95-4.50
Tablas de supervivencia	PER2000P	PER2000P
Edad media estimada de jubilación anticipada	62 años	62 años

Los importes reconocidos en la cuenta de resultados son los siguientes:

	2008	2007
Coste por servicio corriente	2 564	2 608
Coste por intereses	3 917	3 478
Rendimiento esperado de los activos afectos al plan	(2 788)	(2 129)
Ganancias / (pérdidas) actuariales	(409)	(689)
Total incluido en costes de personal	3 284	3 268

EMIs

Al determinar el valor razonable de los activos (pólizas de seguro macheadas), se ha considerado de aplicación el párrafo 104 de la NIC 19, que permite igualar el valor razonable de estas pólizas al valor de las obligaciones.

Sin embargo, estas pólizas se encuentran afectadas por un plan de financiación con la propia aseguradora que concluirá en 2012. Por tanto, se ha determinado el valor razonable de los activos igualándolo con la obligación únicamente en el porcentaje del plan de reequilibrio que se encontraba efectivamente desembolsado a la fecha de cierre.

18. Ingresos ordinarios

	2008	2007
Prestación de servicios	651 736	584 030
Ingreso de contratos de construcción	200 016	214 355
Exportación	84 206	66 110
Otras ventas	689	497
Ingresos ordinarios totales	936 647	864 992

EMIs

19. Gasto por prestaciones a los empleados

	2008	2007
Sueldos y salarios	189 722	177 229
Gasto de seguridad social y otros	56 043	50 039
Coste por compromisos sociales	3 284	3 268
EMIs	249 049	230 536

20. Costes financieros netos

	2008	2007
Gasto por intereses:		
– préstamos con entidades de crédito	(2 228)	(2 682)
	(2 228)	(2 682)
Ingresos por intereses:		
– Con entidades de crédito	1 284	1 557
– De otros créditos	5 694	6 504
	6 978	8 061
Ganancias / (pérdidas) netas por transacciones en moneda extranjera	(55)	226
EMIs	4 695	5 605

21. Impuesto sobre las ganancias

	2008	2007
Beneficio antes de impuestos	284 801	334 771
Diferencias Permanentes		
Beneficios obtenidos en sociedades extranjeras	(29 700)	(28 790)
Otras diferencias	12 743	19 292
Diferencias temporales con origen en ejercicios anteriores sobre las cuales no se registró en su momento el correspondiente impuesto anticipado	(3 203)	(4 012)
Diferencias temporales con origen en el ejercicio sobre las cuales no se registra el correspondiente impuesto anticipado.	3 073	1 960
Resultado contable ajustado	267 714	323 221
Diferencias temporales con origen en el ejercicio sobre las cuales se registra el correspondiente impuesto anticipado	(7 201)	(9 445)
Base Imponible (resultado fiscal)	260 513	313 776
Cuota íntegra	87 007	113 127

Deducciones	(13 393)	(8 663)
Otras diferencias	(119)	(975)
Gasto por impuesto de sociedades extranjeras	8 103	7 623
Gasto por impuesto	EMIs	81 598
		111 112

El Grupo sigue el criterio de reconocer exclusivamente aquellos impuestos anticipados cuya realización futura esté razonablemente asegurada dentro del plazo establecido por la normativa vigente.

Consecuentemente, existe un importe acumulado de impuestos anticipados al 30 de noviembre de 2008 que asciende a EMIs 24.130. Estos impuestos anticipados proceden fundamentalmente de diferencias temporales correspondientes a compromisos sociales, provisión para insolvencias, costes demorados y otras provisiones que revertirán en ejercicios futuros.

Al cierre del ejercicio se había pagado un importe de EMIs 50 031 (EMIs 65 257 en 2007) a cuenta de la cantidad a desembolsar finalmente por el impuesto sobre sociedades.

El tipo impositivo relativo a Otis Elevadores, Lda. (Portugal) es del 26.3% y el de Otis Maroc 40.8% y el gasto por impuesto del ejercicio 2008 asciende a EMIs 7 269 y 834 respectivamente.

Durante el ejercicio 1999, las autoridades tributarias finalizaron la inspección del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de Zardoya Otis, S.A. para los ejercicios 1993 a 1997. Como resultado de dicha inspección se han levantado actas que han sido recurridas por la Sociedad. La totalidad del principal de la deuda más una estimación de los intereses devengados está provisionada.

En el mes de Agosto se ha cerrado la inspección fiscal sobre el impuesto sobre Sociedades, y en general el resto de los impuestos para los ejercicios 2002 a 2005. De ella no se han derivado ajustes significativos a estas cuentas. Para el resto de las dependientes, españolas permanecen abiertos a inspección los últimos cuatro ejercicios.

Para las sociedades que constituyen el Grupo Otis Elevadores (Portugal) permanecen abiertos a inspección los diez últimos ejercicios, de acuerdo con la normativa legal en vigor en dicho país.

22. Ganancias por acción

Las ganancias básicas por acción se calculan dividiendo el beneficio atribuible a los accionistas de la Sociedad entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el ejercicio, excluidas las acciones propias adquiridas por la Sociedad). No se ha producido ningún hecho que pudiera tener efecto dilutivo sobre las ganancias por acción.

	2008	2007
Beneficio atribuible a los accionistas de la sociedad	201 141	221 903
Nº medio ponderado de acciones ordinarias en circulación	304 759 091	276 357 437
ganancias básicas por acción	0.66	0.80

23. Dividendos por acción

Durante el ejercicio 2008 se han llevado a cabo las siguientes distribuciones de dividendos a cuenta de los resultados del ejercicio 2008 por parte de Zardoya Otis, S.A.:

	Miles de euros
<u>1er Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 27 de febrero de 2008 y puesto al pago el 10 de marzo de 2008. Acciones: 288.126.489 Total = 46.100.238,24 Euros	46.100
<u>2º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 2 de junio de 2008 y puesto al pago el 10 de junio de 2008. Acciones: 288.126.489 Total = 46.100.238,24 Euros	46.100
<u>3º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 5 de septiembre de 2008 y puesto al pago el 10 de septiembre de 2008. Acciones: 316.939.137 Total = 50.710.261,92 Euros	50.710
Dividendo a cuenta a cierre del ejercicio	EMIs 142.911
<u>4º Dividendo</u> 0,160 Euros brutos por acción. Declarado el 4 de diciembre de 2008 y puesto al pago el 10 de diciembre de 2008. Acciones: 316.939.137 Total = 50.710.261,92 Euros	50.710
Dividendo a cuenta del beneficio del año	EMIs 193.620

24. Contingencias

El Grupo tiene pasivos contingentes por avales bancarios y otras garantías relacionadas con el curso normal del negocio de las que se prevé que no surgirá ningún pasivo significativo. En el curso normal de las actividades, el Grupo ha prestado avales a terceros por valor de EMIs 33.414 (2007: EMIs 32.166).

25. Compromisos

Compromisos de compra de activos fijos

Las inversiones comprometidas en la fecha de balance pero no incurridas todavía son las siguientes:

EMIs	2008	2007
Inmovilizado material	4.043	21.411
Activos intangibles	-	14.258

El Grupo alquila locales comerciales, oficinas y almacenes bajo contratos de arrendamiento, para los que se han establecido diferentes condiciones. El coste anual estimado de la totalidad de los alquileres comprometidos bajo los mencionados contratos de arrendamiento es de:

Compromisos por arrendamientos

		<u>2008</u>	<u>2007</u>
Compromiso anual estimado	EMIs	4 318	4 990

La cifra incluye el contrato de arrendamiento de la fábrica de Mendez Alvaro, que permitirá continuar desarrollando la actividad industrial hasta el momento en que esté disponible la nueva planta de Leganés. El coste anual de dicho contrato asciende a EMIs 840.

26. Combinaciones de negocios

GRUPO DE VEGA

En Febrero de 2008 se adquirió el 100% de las participaciones sociales de las tres empresas que forman parte del grupo De Vega, que cuenta con actividad de Instalación y mantenimiento de ascensores en Madrid, Castilla-León y Castilla-La Mancha.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 31 144 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento, quedando pendientes de pago EMIs 21 045. Los costes atribuibles a la combinación han sido los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos y un plan de reestructuración llevado a cabo en su integridad al cierre del ejercicio por valor de EMIs 322. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio no difieren de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF, con la excepción de la valoración los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según lo establecido en el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia con recursos propios.

El negocio adquirido aportó al Grupo unas ventas de EMIs 4 100 y un resultado en el período transcurrido entre la fecha de adquisición y las respectivas fusiones de EMIs 436.

El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	2 271
Inmovilizado	88
Activos intangibles	19 628
Existencias	382
Cuentas a cobrar	3 103
Deudas de empresas vinculadas	221
Cuentas a pagar	2 765

Cómo diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 9 094.

En mayo de 2008, dos de las empresas del grupo: Ascensores De Vega S.L. y Conservaciones De Vega S.L. se disuelven y sus activos y pasivos se incorporan a la adquirente del 100% de sus participaciones sociales, Conservacion de Aparatos Elevadores Express S.L. En Noviembre de 2008, la empresa restante: De Vega S.L. se disuelve a su vez y sus activos y pasivos se incorporan a Zardoya Otis S.A., adquirente, a su vez, del 100% de sus participaciones sociales.

ASCENSORES SAEZ, S.L.

En mayo de 2008 Zardoya Otis S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales de la Compañía Ascensores Saez, S.L, empresa con actividad en Cantabria y dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores. En Septiembre de 2008, la empresa se disuelve y sus activos y pasivos se incorporan a la adquirente.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 9 025 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento, de los que EMIs 6 324 están pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio no difieren de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF, con la excepción de la valoración los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según lo establecido en el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia con recursos propios.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 2 298. El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	802
Inmovilizado	30
Activos intangibles	5 689
Cuentas a cobrar	868
Cuentas a pagar	370

Cómo diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 2 005.

JOBENSA, S.L.

En Septiembre de 2008 Zardoya Otis S.A. adquirió el 100% de las participaciones sociales de Jobensa S.L., dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores en la provincia de Leon. Con posterioridad al cierre del ejercicio, en Enero de 2009, la empresa se disuelve y sus activos y pasivos se incorporan a la adquirente.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 5 653 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento, quedando EMIs 1 975 pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio no difieren de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF, con la excepción de la valoración los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según lo establecido en el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia con recursos propios.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes estimadas de EMIs 800. El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	501
Activos intangibles	3 614
Cuentas a cobrar	1 046
Cuentas a pagar	729

Cómo diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 1 221.

ASCENSORES VASCOS, S.A.

En Octubre de 2008 Zardoya Otis S.A, adquirió el 100% de las participaciones sociales de Ascensores Vascos S.A., dedicada a la instalación y mantenimiento de ascensores en Vizcaya. Con posterioridad al cierre del ejercicio, en Febrero de 2009, la empresa pasa a formar parte del Grupo consolidado.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 9 806 correspondiendo en su mayoría a la adquisición de cartera de mantenimiento y estando EMIs 7 691 pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

Los importes reconocidos en la combinación de negocio no difieren de los valores en libros inmediatamente antes de la combinación determinados de acuerdo a las NIIF, con la excepción de la valoración los activos intangibles que surgen como consecuencia de la propia combinación y que se han valorado según lo establecido en el contrato de adquisición. Los pasivos contingentes han sido garantizados por los vendedores y retenidos del precio a pagar. La adquisición se financia con recursos propios.

El negocio adquirido aporta al Grupo unas ventas recurrentes de EMIs 1 102. El detalle de los activos y los pasivos adquiridos es el siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo	225
Inmovilizado	21
Activos intangibles	6 529
Existencias	295
Cuentas a cobrar	474
Cuentas a pagar	665

Cómo diferencia surge un fondo de comercio de EMIs 2 896.

PUESAL S.L.

En Septiembre de 2008 Portis S.L. adquirió el 100% de las participaciones sociales de Puesal S.L., dedicada a la instalación y mantenimiento de puertas automáticas en Alava. Es intención de la adquirente que la empresa se disuelva y sus activos y pasivos se incorporen a la adquirente.

El coste total de la combinación de negocios se ha determinado en EMIs 1 276, quedando EMIs 656 pendientes de pago. No existen otros costes atribuibles a la combinación que los derivados de auditoría y gastos legales de la transmisión que no son significativos. El coste de la combinación de negocios se ha determinado provisionalmente, ya que algunos elementos deberán valorarse definitivamente transcurrido un año de la fecha de adquisición, sin embargo no se prevén variaciones significativas respecto de la cuantía mencionada.

27. Transacciones con partes vinculadas

United Technologies Holdings S.A. (constituida en Francia) posee el 50,10% de las acciones de la sociedad, y el 49,90% restante de las acciones está en manos de más de 30.000 accionistas. La dominante última del Grupo es United Technologies Corporation (constituida en Estados Unidos), empresa matriz de Otis Elevator Company.

Las transacciones que se detallan a continuación se realizaron con partes vinculadas:

(a) Otras transacciones con empresas del grupo Otis

EMIs	2008	2007
Ingresos financieros	745	1 313
Royalties	23 910	22 654
Repercusión de costes del centro de ingeniería de desarrollo	610	618

(b) Saldos al cierre derivados de ventas y compras de bienes y servicios

EMIs	2008	2007
Ventas	85 732	68 605
Compras	46 795	48 679
Cuentas a cobrar	18 588	15 847
Cuentas a pagar	9 843	12 085

La remuneración global por todos los conceptos devengada durante el año por los miembros del Consejo de Administración asciende a EMIs 2.032 (EMIs 2.129 en 2007).

Asimismo y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 127 ter,4 de la Ley de Sociedades Anónimas, los miembros del Consejo de Administración informan que no mantienen participación en el capital o ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social de Zardoya Otis S.A. y su Grupo consolidado, salvo en los casos indicados a continuación:

- D. José María Loizaga Viguri es consejero de Actividades de Contratación y Servicios S.A. (ACS)
- Los miembros del consejo D. Francisco Javier Zardoya García, D. Mario Abajo García y D. Jose María Loizaga Viguri son a su vez miembros del consejo de Otis Elevadores, Lda, compañía del Grupo Zardoya Otis.

- Los consejeros D. Mario Abajo García, D. Angelo J. Messina, D. Sandy Diehl y D. Bruno Grob ostentan cargos en compañías del grupo Otis Elevator en el mundo según se recoge en la relación siguiente:

Nombre o denominación social del consejero	Nombre o denominación social del accionista significativo	Cargo
Abajo, Mario	Otis Elevadores, Lda. [Portugal]	Presidente
	Otis S.p.A. [Italia]	Presidente
	Buga Otis Asansor Sanayi ve Ticaret A.S. [Turquía]	Vicepresidente
	C. Veremis Otis S.A. [Chipre]	Consejero
	Melcorp South Africa (Pty) Ltd. [Sudáfrica]	Consejero
	Otis Elevator Company Saudi Arabia Limited [Arabia Saudí]	Consejero
	Otis Elevator Overseas Ltd. [Islas del Canal]	Consejero
	Technologie Liban S.A.L. [Libano]	Consejero
	Otis (Proprietary) Limited [Sudáfrica]	Consejero
	Otis Elevator Company (Egypt) S.A.E. [Egipto]	Consejero
Messina, Angelo J.	Asia Pacific Elevator Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Atlantic Lifts, Inc. [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Elevator Export Trading Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Nippon Otis Elevator Company [Japón]	Consejero
	Otis Elevator Company [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Otis Elevator International, Inc. [Delaware, Estados Unidos de América]	Consejero
	Otis Elevator Korea [Corea]	Consejero
	Otis Pacific Holdings B.V. [Países Bajos]	Consejero
	United Technologies (Cayman) Holdings, Ltd. [Islas Caimán]	Consejero
	UTCL Investments B.V. [Países Bajos]	Consejero
	Otis Investments, L.L.C. [Delaware, Estados Unidos de América]	Adjunto al Director General
Diehl, G. Sandy	Nippon Otis Elevator Company [Japón]	Consejero
Grob, Bruno	Otis [Suiza]	Presidente
	Otis [Bélgica]	Consejero
	Otis AB [Suecia]	Consejero
	Otis S.p.A. [Italia]	Consejero
	Otis Management GMBH (Alemania)	Consejero
	Otis B.V. [Países Bajos]	Consejero

28. Hechos posteriores a la fecha del balance

No existen hechos posteriores a la fecha del Balance, que puedan afectar significativamente a estas Cuentas Anuales.

29. Otra información

(a) Número de empleados del Grupo por categoría

	Hombres	Mujeres	2008	2007
Directivos	73	5	78	95
Jefes Administrativos/Taller/Campo	527	24	551	540
Ingenieros, Licenciados y Peritos	257	45	302	287
Administrativos y Técnicos	499	431	930	849
Operarios	4 152	33	4 185	4 060
	5 508	538	6 046	5 831

(b) Honorarios de auditores de cuentas y sociedades de su grupo o vinculadas

El importe de los honorarios presupuestados por PricewaterhouseCoopers, firma que audita al Grupo Zardoya Otis, para el ejercicio 2008 es de EMIs 297, incluidos los honorarios satisfechos por la auditoría de procesos realizada de conformidad con los requisitos de los grupos cotizados en EEUU. Además existen honorarios pagados a otras empresas auditoras por valor de EMIs 9.

Además PWC ha percibido honorarios por otros servicios adicionales por valor de 151 EMIs.

INFORME DE GESTIÓN
DEL
GRUPO ZARDOYA OTIS

INFORME DE GESTION DE ZARDOYA OTIS (CUENTAS CONSOLIDADAS)

Presentación de las cuentas anuales

Las cuentas anuales consolidadas de Zardoya Otis al 30 de noviembre de 2008 se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas en la Unión Europea y que están vigentes a dicha fecha.

Evolución del negocio

Resultados

El Beneficio consolidado antes de impuestos al cierre del ejercicio 2008 alcanzó los 284.8 millones de euros, cifra un 5.3% superior a los 270,6 millones de euros obtenidos en 2007 sin considerar el beneficio extraordinario de 64.2 millones de euros obtenidos por la venta de la fábrica de Madrid. Considerando dicha cuantía extraordinaria, la cifra de Beneficio consolidado antes de impuestos de 2007 ascendía a 334.8 millones de euros.

El Beneficio consolidado del ejercicio atribuible a los accionistas (Beneficio Neto después de intereses minoritarios) fue de 201.1 millones de euros, 14.4% superior a los 175.9 millones de euros obtenidos en 2007 sin considerar el beneficio extraordinario obtenido por la venta de la Fábrica de Madrid y con el cual se obtuvieron 221.9 millones de euros de Beneficio Neto después de intereses minoritarios.

La cifra de EBITDA (Resultado de Explotación + Amortizaciones) en 2008 creció un 6.8%, habiendo aumentado la provisión por pérdidas de cuentas a cobrar, de un 0.4% de las ventas totales en 2007 al 1.5% en 2008.

El Cash-Flow consolidado (Resultado Neto + Amortizaciones) al cierre del ejercicio 2008 fue de 217.1 millones de euros, un 7.5% inferior al de 2007 (15.1% superior sin el impacto positivo extraordinario de 2007).

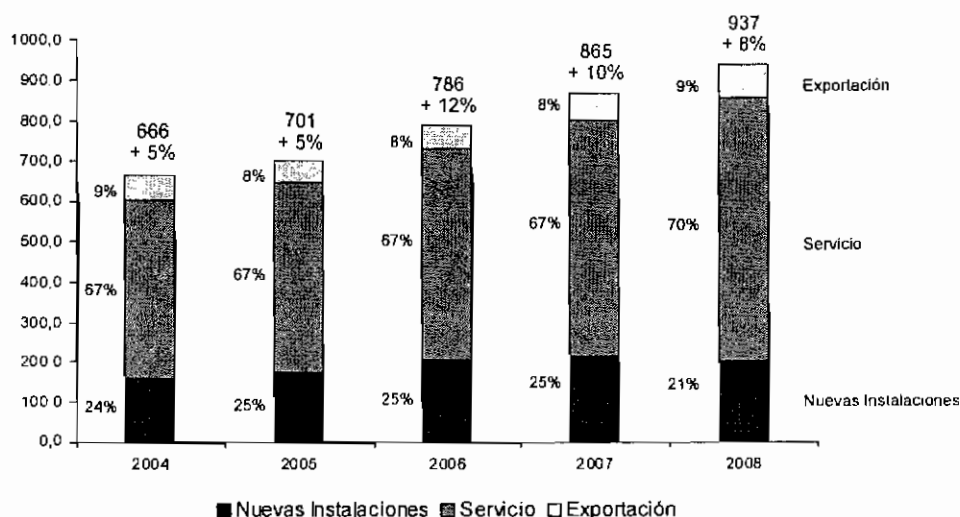
Ventas

Ventas totales

La cifra total de Ventas consolidadas del ejercicio 2008 creció el 8.3%, alcanzando la cifra de 936.6 millones de euros, frente a los 865.0 millones de euros de 2007.

Ventas

Millones de Euros



Venta Nueva

Obra ejecutada: El valor de la obra efectuada de Nuevas Instalaciones en 2008 fue de 200.7 millones de euros, cifra inferior en un 6.6% a la obtenida en 2007, como consecuencia de la reducción iniciada este año en los contratos recibidos de Venta Nueva.

En 2008, la facturación por Venta Nueva representó el 21.4% de la facturación total (24.9% en 2007).

Contratos recibidos: El importe obtenido en 2008 en los contratos recibidos en Venta Nueva fue de 191.2 millones de euros, lo que representó una caída del 14.2% en las cifras consolidadas, con una reducción en el mercado español y aumentos en Marruecos y en Portugal.

Cartera pendiente de ejecutar: Al cierre del ejercicio, la cartera pendiente de ejecutar alcanzó la cifra de 151.6 millones de euros, con una reducción del 9.9% sobre los 168.3 millones de euros alcanzados en 2007, cifra record en la historia de la Compañía.

Servicio

Ventas: La facturación total consolidada de Servicios alcanzó la cifra de 651.7 millones de euros, lo que supuso un 11.6% de aumento sobre la obtenida en 2007.

La actividad de Servicios ha representado en 2008 el 69.6% de la facturación total, lo que muestra la importancia que el Servicio tiene dentro de la estructura de negocio del Grupo Zardoya Otis y es base importante de su estabilidad.

Unidades con contrato de mantenimiento del Grupo Zardoya Otis: Al cierre del ejercicio 2008, la cartera de mantenimiento alcanzó la cifra de 250.871 unidades, esto es, 13.035 unidades más, equivalentes al 5.5% de crecimiento.

Exportación

La facturación neta por Exportación (sin considerar las ventas realizadas a las Compañías del Grupo en Portugal y Marruecos) en el ejercicio 2008 fue de 84.2 millones de euros, con un crecimiento de 27.4% sobre el ejercicio anterior.

La exportación neta representó en 2008 el 9.0% de las Ventas consolidadas del Grupo.

Adquisiciones

En el ejercicio 2008 se han concretado 7 adquisiciones (ver Nota 26 de las cuentas anuales consolidadas). La inversión total realizada ha sido de 57 millones de euros.

Zardoya Otis, desde su inicio, ha mantenido una política de adquisiciones que complementase el crecimiento orgánico proveniente de la venta de nuevas instalaciones, y ha continuado con ella hasta la actualidad.

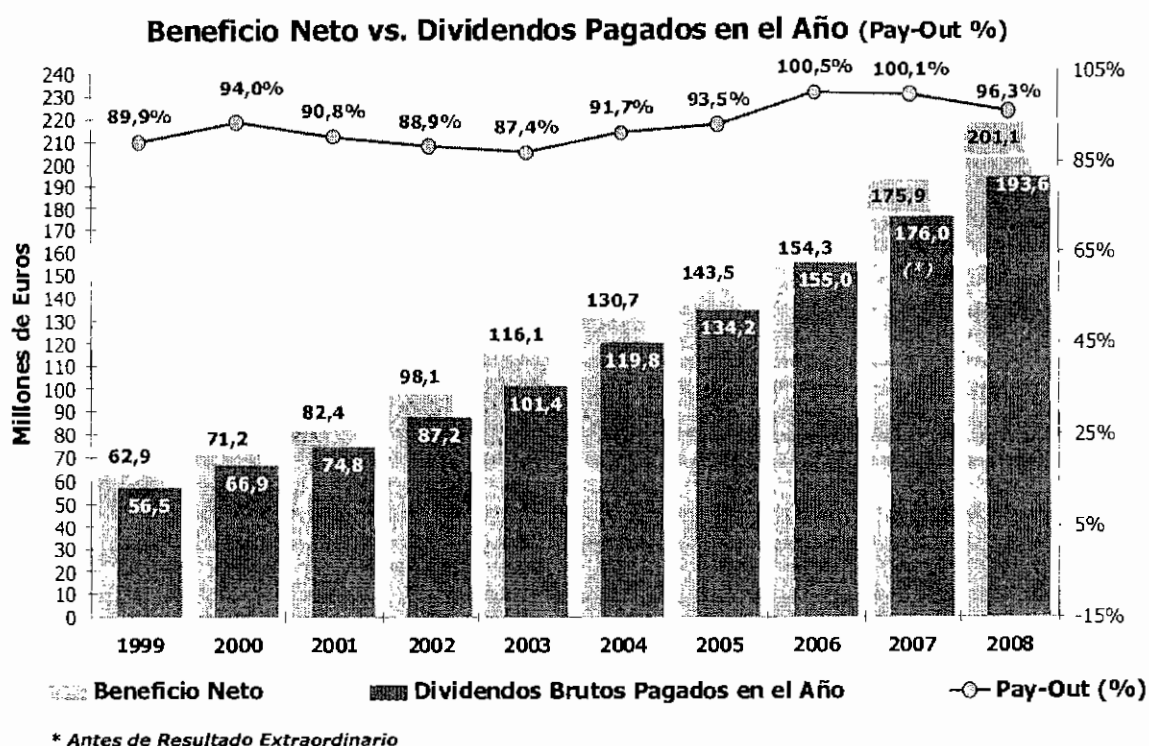
Dividendos

Los dividendos distribuidos y pagados durante el año 2008 han sido:

Núm.		Bruto por Acción	Acciones con Derecho a dividendo	Dividendo bruto total
113	10 Marzo	0,160 euros	288.126.489	46.100.238,24 €
114	10 Junio	0,160 euros	288.126.489	46.100.238,24 €
115	10 Septiembre	0,160 euros	316.939.137	50.710.261,92 €
116	10 Diciembre	0,160 euros	316.939.137	<u>50.710.261,92 €</u>
TOTAL DIVIDENDOS PAGADOS EN 2008				193.621.000,32 €

El primer y segundo dividendo trimestral fueron pagados al total de acciones en circulación: 288.126.489. Al tercer dividendo, distribuido el 10 de septiembre de 2008, y al cuarto, pagado el 10 de diciembre de 2008, tuvieron derecho también las 28.812.648 acciones provenientes de la ampliación de capital liberada 1 x 10 llevada a cabo el 12 de junio de 2008, con lo que el total de acciones con derecho a dividendo quedaba establecido en 316.939.137

Los dividendos pagados en 2008 ascendieron a 193.6 millones de euros, frente a los 176.0 millones del ejercicio anterior, lo que representa un aumento del 10% y suponen un pay-out de 96.3% del Resultado consolidado de Zardoya Otis, continuando, así, la política seguida por la Compañía de distribuir una cifra de dividendos con un pay-out cercano al 100%.



Evolución del capital

Ampliación de capital social

El 12 de junio de 2008, una vez distribuido el segundo dividendo trimestral con cargo a los resultados del ejercicio 2008, se realizó la ampliación de capital aprobada por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008.

La proporción fue de una acción nueva por cada diez antiguas en circulación, mediante la emisión de 28.812.648 nuevas acciones totalmente liberadas con cargo a la Reserva Voluntaria, por un importe de 2.881.264,80 euros.

La suscripción tuvo lugar entre el 12 y el 30 de junio de 2008, ambos inclusive. Como resultado de esta ampliación, el capital social pasó a ser de 31.693.913,70 euros y a estar representado por 316.939.137 acciones de 0,10 euros de valor nominal cada una de ellas.

Las nuevas acciones tuvieron derecho a los dividendos abonados con posterioridad a la fecha de cierre de la ampliación, por lo que participaron de los dividendos distribuidos el 10 de septiembre y el 10 de diciembre de 2008.

Las nuevas acciones fueron admitidas a cotización oficial en las Bolsas de Valores de Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao, con efectos 7 de Agosto de 2008.

Acciones propias

El Consejo de Administración no ha hecho uso de la autorización concedida por la Junta General de Accionistas celebrada el 20 de mayo de 2008 para adquirir acciones propias.

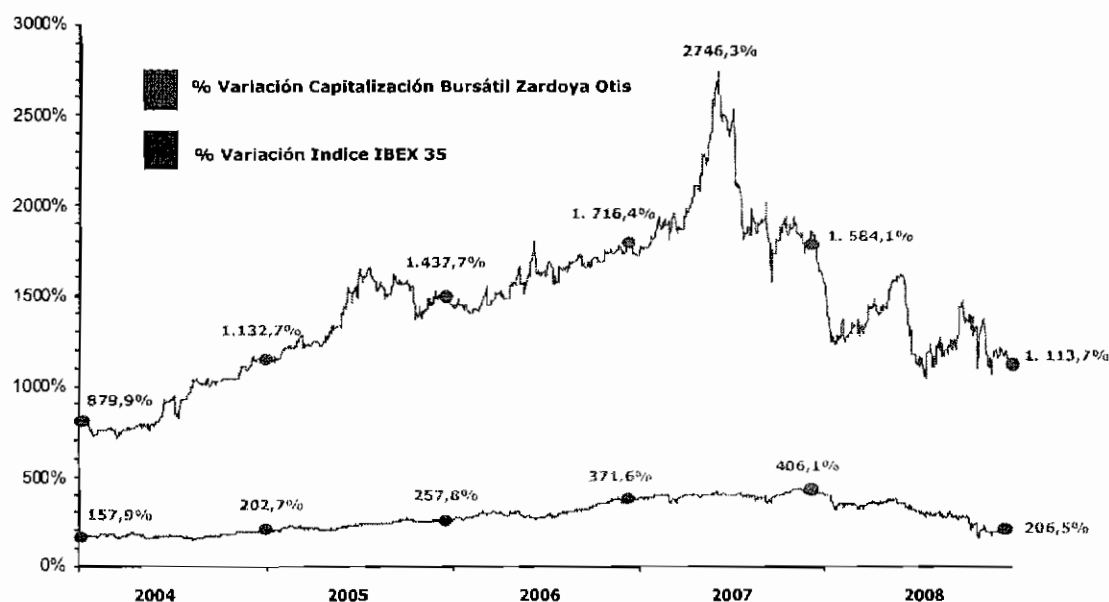
Al cierre del ejercicio el 30 de noviembre de 2008 ninguna Compañía del Grupo Zardoya Otis tenía en cartera acciones propias.

Evolución de Zardoya Otis en Bolsa

El precio de la acción al cierre de 2008 fue de 12.69 euros por acción, lo que supuso una pérdida de valor del 27,9% con relación a los 17.61 euros con que cerró la acción en 2007, en términos ajustados, como consecuencia de la ampliación de capital 1 x 10 totalmente liberada realizada en Junio de 2008, en tanto que el IBEX sufrió una caída del 39,4%

% Variación de Índices Bursátiles

Base 100 = 1/1/1990 (Comienzo IBEX 35)



DATOS BURSÁTILES HISTÓRICOS (valores en Euros)

Año	Ampliaciones de capital liberadas y splits	Cotización acciones			P E R	Pay-Out %	Capitaliz. Bursátil (Millones)
		Último Valor	Valor Ajustado	Variación año %			
dic-74		37,68	0,04		14,3		13,3
dic-90		63,71	1,11	5,69	13,8	80,14	350,2
dic-91	1 x 5	61,30	1,28	15,46	14,0	75,49	404,4
dic-92		52,23	1,09	(14,80)	11,0	79,80	344,6
dic-93	1 x 10	81,74	1,87	72,15	17,0	80,79	593,1
dic-94	1 x 10	82,28	2,07	10,73	17,4	57,36	656,8
dic-95	1 x 10	79,63	2,21	6,46	17,0	98,42	699,2
dic-96	1 x 10	90,75	2,77	25,36	19,5	100,85	876,5
dic-97	1 x 10	106,68	3,58	29,31	22,0	80,78	1.133,4
dic-98	split 5 x 1 más 1 x 6	26,62	5,21	45,56	28,9	84,73	1.649,8
dic-99	split 2 x 1 más 1 x 10	9,77	4,20	(19,26)	21,2	89,89	1.332,1
dic-00	1 x 10	9,35	4,42	5,27	19,7	94,01	1.402,3
dic-01	1 x 10	10,42	5,38	21,49	20,7	90,83	1.703,6
dic-02	1 x 10	12,55	7,08	31,79	22,9	88,85	2.245,2
dic-03	1 x 10	16,50	10,25	44,62	28,0	87,36	3.247,1
dic-04	1 x 10	18,87	12,89	25,80	31,2	91,67	4.084,9
dic-05	1 x 10	21,40	16,08	24,75	35,5	93,52	5.095,8
dic-06	1 x 10	22,98	18,99	18,12	39,0	100,48	6.019,2
dic-07	1 x 10	19,37	17,61	(7,28)	31,7 (*)	100,07 (*)	5.581,0
dic-08	1 x 10	12,69	12,69	(27,93)	20,0	96,26	4.022,0

(*) Sin Resultado Extraordinario

Evolución previsible

Como consecuencia de la fuerte reducción en la construcción de viviendas, en 2008 se registró una reducción en los contratos recibidos del 14,2%, y de 6,6% en la cifra de Ventas de Nuevas Instalaciones (obra ejecutada).

Esta tendencia es previsible que continúe en 2009 en lo que se refiere a las Ventas de Nuevas Instalaciones, si bien éstas representan solamente el 21% de las Ventas Totales, en tanto que la actividad principal que es el Servicio alcanza el 70% del total.

No obstante esperamos que en 2009 se alcance un resultado total similar al obtenido en 2008.

Artículo 116 bis de la Ley del Mercado de Valores

- a) El capital social de Zardoya Otis, S.A. es de 31.693.913,70 Euros y está representado por 316.939.137 acciones ordinarias de una única clase y de un valor nominal cada una de ellas de 0,10 Euros. Las acciones están representadas por anotaciones en cuenta.

Las acciones están totalmente suscritas y desembolsadas.

Todas las acciones son negociables en las Bolsas de Valores de Madrid, Bilbao, Barcelona y Valencia.

- b) No existe restricción alguna para la transmisibilidad de las acciones.
- c) Las participaciones de los miembros del Consejo y demás participaciones significativas que figuran en el Informe Anual de Gobierno Corporativo son las siguientes:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
United Technologies Corporation (UTC)	0	158.786.508	50,10
United Technologies Holdings, S.A.	158.786.508		50,10
Euro-Syns S.A.	37.676.791	0	11,888
Bresla Investments, S.L.	27.500	0	0,009
Loizaga Viguri, José María	212.960	1.597	0,068
Abajo García, Mario	835.370	0	0,264
Zardoya García, F. Javier	104.683	104.684	0,066

- d) No existen restricciones al derecho de voto. Cada acción da derecho a un voto.
- e) La sociedad no tiene conocimiento de la existencia de ningún pacto parasocial.
- f) Normas aplicables al nombramiento y restitución de los miembros del órgano de administración y a la modificación de los estatutos de la Sociedad.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros serán designados por votación de acuerdo con las normas establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, para el nombramiento como consejero no se requiere la cualidad de accionista, salvo en el caso de nombramiento provisional efectuado por el propio Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en el artículo 138 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por otra parte, el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Finalmente, el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el período para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General de Accionistas en uso de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

- g) La sociedad no tiene otorgados poderes a los miembros del Consejo de Administración salvo los necesarios para el cumplimiento o ejecución de los acuerdos sociales adoptados en cada caso y la formalización y elevación a público de los citados acuerdos, cuando proceda. Asimismo, don Mario Abajo García es Consejero Delegado de la sociedad y ostenta la totalidad de las facultades del Consejo salvo las legal y estatutariamente indelegables y aquellas relativas a compra venta de bienes inmuebles.

En la Junta General de Accionistas celebrada, en segunda convocatoria, el 20 de mayo de 2008, se concedió autorización al Consejo de Administración, para la adquisición directa o indirecta de acciones propias de Zardoya Otis S.A., hasta un máximo del 5% del capital social, durante un período de 18 meses a contar desde la fecha de la citada Junta General. El precio adquisición de dichas acciones no podría ser inferior a 5 Euros por acción ni superior a 35 Euros por acción, facultándose al Consejo para dotar las reservas que prescribe el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas. No se ha hecho uso durante el ejercicio 2008 de la citada autorización.

- h) La sociedad no ha celebrado acuerdos significativos que entren en vigor, sean modificados o concluyan en caso de cambio de control a raíz de una oferta pública de adquisición.
- i) La sociedad no ha celebrado acuerdos con sus cargos de administración y dirección o empleados que establezcan indemnizaciones cuando éstos dimitan o sean despedidos de forma improcedente o si la relación laboral llega a su fin con motivo de una oferta pública de adquisición.

INFORME DE GOBIERNO CORPORATIVO

El Informe de Gobierno corporativo forma parte integrante del Informe de Gestión y fue remitido a la comisión Nacional del Mercado de Valores y registrado en la página web con fecha 27 de Febrero de 2009.

Se incluye a continuación.

INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO

SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

DATOS IDENTIFICATIVOS DEL EMISOR

FECHA FIN DE EJERCICIO: 30/11/2008

C.I.F.. A-28011153

Denominación social: ZARDOYA OTIS, S.A.

MODELO DE INFORME ANUAL DE GOBIERNO CORPORATIVO DE LAS SOCIEDADES ANÓNIMAS COTIZADAS

Para una mejor comprensión del modelo y posterior elaboración del mismo, es necesario leer las instrucciones que para su cumplimentación figuran al final del presente informe.

A - ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A.1 Complete el siguiente cuadro sobre el capital social de la sociedad:

Fecha de última modificación	Capital Social (euros)	Número de acciones	Número de derechos de voto
12/06/2008	31.693.913,70	316.939.137	316.939.137

Indiquen si existen distintas clases de acciones con diferentes derechos asociados:

NO

A.2 Detalle los titulares directos e indirectos de participaciones significativas, de su entidad a la fecha de cierre de ejercicio, excluidos los consejeros:

Nombre o denominación social del accionista	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos(*)	% sobre el total de derechos de voto
UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)	0	158.786.508	50,100

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)	UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.	158.786.508	50,100

Indique los movimientos en la estructura accionarial más significativos acaecidos durante el ejercicio:

A.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos de voto de las acciones de la sociedad:

Nombre o denominación social del consejero	Número de derechos de voto directos	Número de derechos de voto indirectos (*)	% sobre el total de derechos de voto
DON F.JAVIER ZARDOYA GARCIA	104.683	104.684	0,066
DON MARIO ABAJO GARCIA	835.370	0	0,264
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	212.960	1.597	0,068
BRESLA INVESTMENTS, S.L.	27.500	0	0,009
EURO-SYNS S.A.	37.676.791	0	11,888

Nombre o denominación social del titular indirecto de la participación	A través de: Nombre o denominación social del titular directo de la participación	Número de derechos de voto directos	% sobre el total de derechos de voto
DON F.JAVIER ZARDOYA GARCIA	DOÑA M LUISA (CONYUGE) ARANA ISASA	104.684	0,033
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	DOÑA MARIA PAZ (CONYUGE) JIMENEZ MARTINEZ	1.597	0,001

% total de derechos de voto en poder del consejo de administración	12,294
---	---------------

Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del Consejo de Administración de la sociedad, que posean derechos sobre acciones de la sociedad:

A.4 Indique, en su caso, las relaciones de indole familiar, comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, en la medida en que sean conocidas por la sociedad, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

Familiar

Breve descripción :

Este consejero es una sociedad controlada por miembros de la familia Zardoya

Nombre o denominación social relacionados
BRESLA INVESTMENTS, S.L.
EURO-SYNS S.A.

A.5 Indique, en su caso, las relaciones de índole comercial, contractual o societaria que existan entre los titulares de participaciones significativas, y la sociedad y/o su grupo, salvo que sean escasamente relevantes o deriven del giro o tráfico comercial ordinario:

Tipo de relación :

COM CON SOC

Breve descripción :

United Technologies Corporation (UTC) es titular del 100% de las acciones de Otis Elevator Company y del 50,10% de las acciones de Zardoya Otis S.A. a través de United Technologies Holdings S.A. Zardoya Otis S.A. tiene relaciones comerciales y contractuales con Otis Elevator Company y con United Technologies Corporation UTC.

Nombre o denominación social relacionados
UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.

A.6 Indique si han sido comunicados a la sociedad pactos parasociales que la afecten según lo establecido en el art. 112 de la LMV. En su caso, descríbalos brevemente y relacione los accionistas vinculados por el pacto:

NO

Indique si la sociedad conoce la existencia de acciones concertadas entre sus accionistas. En su caso, descríbalas brevemente:

NO

En el caso de que durante el ejercicio se haya producido alguna modificación o ruptura de dichos pactos o acuerdos o acciones concertadas, indíquelo expresamente:

A.7 Indique si existe alguna persona física o jurídica que ejerza o pueda ejercer el control sobre la sociedad de acuerdo con el artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores. En su caso, identifíquela:

SI

Nombre o denominación social
UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)
Observaciones
Es titular indirecto (a través de la sociedad de nacionalidad francesa United Technologies Holdings, S.A.) del 50,10% de las acciones de Zardoya Otis, S.A.

A.8 Complete los siguientes cuadros sobre la autocartera de la sociedad:

A fecha de cierre del ejercicio:

Número de acciones directas	Número de acciones indirectas (*)	% total sobre capital social
0	0	0,000

(*) A través de:

Total	0
--------------	---

Detalle las variaciones significativas, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1362/2007, realizadas durante el ejercicio:

Plusvalía/(Minusvalía) de las acciones propias enajenadas durante el periodo (miles de euros)	0
--	---

A.9 Detalle las condiciones y plazo del mandato vigente de la Junta al Consejo de Administración para llevar a cabo adquisiciones o transmisiones de acciones propias.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de Zardoya Otis S.A., celebrada el 20 de mayo de 2008, concedió autorización al Consejo de Administración, para la adquisición directa o indirecta de acciones propias de Zardoya Otis S.A., hasta un máximo del 5% del capital social, durante un período de 18 meses a contar desde la fecha de la citada Junta General. El precio adquisición de dichas acciones no podría ser inferior a 5 Euros por acción ni superior a 35 Euros por acción, facultándose al Consejo para dotar las reservas que prescribe el artículo 79 de la Ley de Sociedades Anónimas.

La indicada autorización, de la que hasta el momento no se ha hecho uso, estará vigente hasta el día 20 de noviembre de 2009. No obstante, el Consejo propondrá a la Junta General Ordinaria de Accionistas, a celebrar en el mes de mayo de 2009, la autorización al Consejo de Administración para que pueda adquirir, directa o indirectamente, acciones de la Sociedad dentro de los límites y con los requisitos establecidos en la Ley de Sociedades Anónimas, proponiendo renovar la citada autorización por un periodo adicional de 18 meses a contar desde la fecha de celebración de la citada Junta General.

A.10 Indique, en su caso, las restricciones legales y estatutarias al ejercicio de los derechos de voto, así como las restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social. Indique si existen restricciones legales al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por restricción legal	0
---	---

Indique si existen restricciones estatutarias al ejercicio de los derechos de voto:

NO

Porcentaje máximo de derechos de voto que puede ejercer un accionista por una restricción estatutaria	0
---	---

Indique si existen restricciones legales a la adquisición o transmisión de participaciones en el capital social:

NO

A.11 Indique si la Junta General ha acordado adoptar medidas de neutralización frente a una oferta pública de adquisición en virtud de lo dispuesto en la Ley 6/2007.

NO

En su caso, explique las medidas aprobadas y los términos en que se producirá la ineficiencia de las restricciones:

B - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD

B.1 Consejo de Administración

B.1.1 Detalle el número máximo y mínimo de consejeros previstos en los estatutos:

Número máximo de consejeros	15
Número mínimo de consejeros	3

B.1.2 Complete el siguiente cuadro con los miembros del Consejo:

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Último nombram	Procedimiento de elección
DON F. JAVIER ZARDOYA GARCIA	—	PRESIDENTE	23/02/1973	21/04/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON MARIO ABAJO GARCIA	--	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO	31/05/1985	21/04/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	--	VICEPRESIDENTE	23/02/1973	31/05/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON ANGELO MESSINA	--	CONSEJERO	30/06/2005	31/05/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
BRESLA INVESTMENTS, S.L.	—	CONSEJERO	16/07/2007	20/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
DON BRUNO GROB	—	CONSEJERO	27/05/1992	31/05/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
EURO-SYNS S.A.	--	CONSEJERO	31/05/1996	20/05/2008	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS
GRUPO OTIS ELEVATOR	--	CONSEJERO	30/05/1984	31/05/2006	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Nombre o denominación social del consejero	Representante	Cargo en el consejo	F. Primer nombram	F. Ultimo nombram	Procedimiento de elección
DON SANDY DIEHL	—	CONSEJERO	01/03/2005	21/04/2005	VOTACIÓN EN JUNTA DE ACCIONISTAS

Número total de consejeros	9
----------------------------	---

Indique los ceses que se hayan producido durante el periodo en el Consejo de Administración:

B.1.3 Complete los siguientes cuadros sobre los miembros del consejo y su distinta condición:

CONSEJEROS EJECUTIVOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Cargo en el organigrama de la sociedad
DON MARIO ABAJO GARCIA	CONSEJO DE ADMINISTRACION	VICEPRESIDENTE-CONSEJERO DELEGADO

Número total de consejeros ejecutivos	1
% total del consejo	11,111

CONSEJEROS EXTERNOS DOMINICALES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
DON F.JAVIER ZARDOYA GARCIA	--	EURO-SYNS S.A.
DON ANGELO MESSINA	--	UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.
BRESLA INVESTMENTS, S.L.	--	BRESLA INVESTMENTS, S.L.
DON BRUNO GROB	--	UNITED TECHNOLOGIES

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento	Nombre o denominación del accionista significativo a quien representa o que ha propuesto su nombramiento
		HOLDINGS, S.A.
EURO-SYNS S.A.	—	EURO-SYNS S.A.
GRUPO OTIS ELEVATOR	—	UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.
DON SANDY DIEHL	--	UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.

Número total de consejeros dominicales	7
% total del Consejo	77,778

CONSEJEROS EXTERNOS INDEPENDIENTES

OTROS CONSEJEROS EXTERNOS

Nombre o denominación del consejero	Comisión que ha propuesto su nombramiento
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	--

Número total de otros consejeros externos	1
% total del consejo	11,111

Detalle los motivos por los que no se puedan considerar dominicales o independientes y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Nombre o denominación social del consejero

DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI

Sociedad, directivo o accionista con el que mantiene el vínculo

DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI

Motivos

El Sr. Loizaga cumple todos los requisitos establecidos en el apartado III, número 5, del Código Unificado de Buen Gobierno para ser considerado Consejero Independiente, salvo el de la letra h) por no haberse constituido una Comisión de Nombramientos.

Indique las variaciones que, en su caso, se hayan producido durante el periodo en la tipología de cada consejero:

B.1.4 Explique, en su caso, las razones por las cuales se han nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial es inferior al 5% del capital.

Nombre o denominación social del accionista

BRESLA INVESTMENTS, S.L.

Justificación

Se trata de una sociedad controlada por la familia Zardoya que ha sustituido en el Consejo a Investment, S.A., anterior Consejero de la Sociedad

Indique si no se han atendido peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial es igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales. En su caso, explique las razones por las que no se hayan atendido.

NO

B.1.5 Indique si algún consejero ha cesado en su cargo antes del término de su mandato, si el mismo ha explicado sus razones y a través de qué medio, al Consejo, y, en caso de que lo haya hecho por escrito a todo el Consejo, explique a continuación, al menos los motivos que el mismo ha dado:

NO

B.1.6 Indique, en el caso de que exista, las facultades que tienen delegadas el o los consejero/s delegado/s:

Nombre o denominación social consejero

DON MARIO ABAJO GARCIA

Breve descripción

El Consejero Delegado tiene delegadas todas las facultades legal y estatutariamente delegables, excepto la compra-venta de bienes inmuebles.

B.1.7 Identifique, en su caso, a los miembros del consejo que asuman cargos de administradores o directivos en otras sociedades que formen parte del grupo de la sociedad cotizada:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON F.JAVIER ZARDOYA GARCIA	OTIS ELEVADORES LDA. (PORTUGAL)	GERENTE
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS ELEVADORES LDA. (PORTUGAL)	PRESIDENTE CONSEJO DE GERENCIA

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad del grupo	Cargo
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	OTIS ELEVADORES LDA. (PORTUGAL)	GERENTE

B.1.8 Detalle, en su caso, los consejeros de su sociedad que sean miembros del Consejo de Administración de otras entidades cotizadas en mercados oficiales de valores en España distintas de su grupo, que hayan sido comunicadas a la sociedad:

Nombre o denominación social consejero	Denominación social de la entidad cotizada	Cargo
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y SERVICIOS. S.A. (ACS)	CONSEJERO
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	MECALUX	CONSEJERO
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	UNION FENOSA. S.A.	CONSEJERO
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	CARTERA INDUSTRIAL REA. S.A.	PRESIDENTE
BRESLA INVESTMENTS, S.L.	MECALUX	CONSEJERO

B.1.9 Indique y en su caso explique si la sociedad ha establecido reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros:

SI

Explicación de las reglas
El Consejo de Administración celebrado el 15 de Abril de 2008, en cumplimiento de parte de la recomendación 26 del Código Unificado de Buen Gobierno, acordó modificar el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración para establecer expresamente como obligación de los consejeros que éstos dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia.

B.1.10 En relación con la recomendación número 8 del Código Unificado, señale las políticas y estrategias generales de la sociedad que el Consejo en pleno se ha reservado aprobar:

La política de inversiones y financiación	SI
La definición de la estructura del grupo de sociedades	SI
La política de gobierno corporativo	SI
La política de responsabilidad social corporativa	SI
El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales	SI

La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos	SI
La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control	SI
La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites	SI

B.1.11 Complete los siguientes cuadros respecto a la remuneración agregada de los consejeros devengada durante el ejercicio:

a) En la sociedad objeto del presente informe:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	321
Retribucion Variable	505
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	1.200
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0
Total	2.026

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraídas	0
Primas de seguros de vida	6
Garantías constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

b) Por la pertenencia de los consejeros de la sociedad a otros consejos de administración y/o a la alta dirección de sociedades del grupo:

Concepto retributivo	Datos en miles de euros
Retribucion Fija	0
Retribucion Variable	0
Dietas	0
Atenciones Estatutarias	0
Opciones sobre acciones y/o otros instrumentos financieros	0
Otros	0

Total	0
--------------	---

Otros Beneficios	Datos en miles de euros
Anticipos	0
Creditos concedidos	0
Fondos y Planes de Pensiones: Aportaciones	0
Fondos y Planes de Pensiones: Obligaciones contraidas	0
Primas de seguros de vida	0
Garantias constituidas por la sociedad a favor de los consejeros	0

c) Remuneración total por tipología de consejero:

Tipología consejeros	Por sociedad	Por grupo
Ejecutivos	826	0
Externos Dominicales	960	0
Externos Independientes	240	0
Otros Externos	0	0
Total	2.026	0

d) Respecto al beneficio atribuido a la sociedad dominante

Remuneración total consejeros(en mles de euros)	2.026
Remuneración total consejeros/beneficio atribuido a la sociedad dominante (expresado en %)	1,0

B.1.12 Identifique a los miembros de la alta dirección que no sean a su vez consejeros ejecutivos, e indique la remuneración total devengada a su favor durante el ejercicio:

Nombre o denominación social	Cargo
DON DOMINGOS EDMUNDO DA ASCENCAO OLIVEIRA	DIRECTOR GENERAL
DON PEDRO SAINZ DE BARANDA Y RIVA	DIRECTOR GENERAL

Remuneración total alta dirección (en mles de euros)	516
--	-----

B.1.13 Identifique de forma agregada si existen cláusulas de garantía o blindaje, para casos de despido o cambios de control a favor de los miembros de la alta dirección, incluyendo los consejeros ejecutivos, de la sociedad o de su grupo. Indique si estos contratos han de ser comunicados y/o aprobados por los órganos de la sociedad o de su grupo:

Número de beneficiarios	0
-------------------------	---

	Consejo de Administración	Junta General
Órgano que autoriza las cláusulas	NO	NO

¿Se informa a la Junta General sobre las cláusulas?	NO
---	----

B.1.14 Indique el proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias relevantes al respecto.

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
El artículo 24 de los Estatutos Sociales establece que la remuneración global máxima para todos los miembros del Consejo, consistirá en una participación del 1,5% del Beneficio Consolidado después de Impuestos, con el límite máximo

Proceso para establecer la remuneración de los miembros del Consejo de Administración y las cláusulas estatutarias
del 1% del Beneficio Consolidado antes de Impuestos, que sólo podrá ser deducida de los Beneficios Líquidos (después de impuestos) después de estar cubiertas las atenciones de la Reserva Legal y de la Estatutaria y de haberse atribuido a los accionistas un dividendo mínimo del 10% del capital social desembolsado. La indicada retribución será distribuida en la forma que libremente determine el Consejo de Administración entre sus miembros, en función de su pertenencia o no a órganos delegados del Consejo, los cargos que ocupen, su asistencia a las reuniones o su dedicación al servicio de la Sociedad.

Señale si el Consejo en pleno se ha reservado la aprobación de las siguientes decisiones.

A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.	SI
La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.	SI

B.1.15 Indique si el Consejo de Administración aprueba una detallada política de retribuciones y especifique las cuestiones sobre las que se pronuncia:

SI

Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen	NO
Conceptos retributivos de carácter variable	SI
Principales características de los sistemas de previsión, con una estimación de su importe o coste anual equivalente.	NO
Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos	NO

B.1.16 Indique si el Consejo somete a votación de la Junta General, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. En su caso, explique los aspectos del informe respecto a la política de retribuciones aprobada por el Consejo para los años futuros, los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio y un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en el ejercicio. Detalle el papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones y si han utilizado asesoramiento externo, la identidad de los consultores externos que lo hayan prestado:

NO

¿Ha utilizado asesoramiento externo?	
---	--

Identidad de los consultores externos
--

B.1.17 Indique, en su caso, la identidad de los miembros del Consejo que sean, a su vez, miembros del Consejo de Administración, directivos o empleados de sociedades que ostenten participaciones significativas en la sociedad cotizada y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON MARIO ABAJO GARCIA	TECHNOLOGIE LIBAN S.A.L. [LEBANON]	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS ELEVADORES LDA. (PORTUGAL)	PRESIDENTE
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS (PROPRIETARY) LIMITED [SOUTH AFRICA]	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS S.P.A. [ITALY]	PRESIDENTE
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS ELEVATOR COMPANY (EGYPT) S.A.E. [EGYPT]	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	C. VEREMIS OTIS S.A. (CYPRUS)	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	BUGA OTIS ASANSOR SANAYI VE TICARET A.S. [TURKEY]	VICEPRESIDENTE
DON MARIO ABAJO GARCIA	MELCORP SOUTH AFRICA (PTY) LTD. [SOUTH AFRICA]	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS ELEVATOR COMPANY SAUDI ARABIA LIMITED [SAUDI ARABIA]	CONSEJERO
DON MARIO ABAJO GARCIA	OTIS ELEVATOR OVERSEAS LTD. [CHANNEL ISLANDS]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	ATLANTIC LIFTS, INC. [DELAWARE, USA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	ELEVATOR EXPORT TRADING COMPANY [DELAWARE, USA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	NIPPON OTIS ELEVATOR COMPANY [JAPAN]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	OTIS ELEVATOR COMPANY [DELAWARE, USA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	OTIS ELEVATOR INTERNATIONAL, INC. [DELAWARE, USA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	OTIS PACIFIC HOLDINGS B.V. [NETHERLANDS]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	UNITED TECHNOLOGIES (CAYMAN) HOLDINGS, LTD. [CAYMAN ISLANDS]	CONSEJERO

Nombre o denominación social del consejero	Denominación social del accionista significativo	Cargo
DON ANGELO MESSINA	ASIA PACIFIC ELEVATOR COMPANY [DELAWARE, USA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	UTCL INVESTMENTS B.V. [NETHERLANDS]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	OTIS ELEVATOR KOREA [KOREA]	CONSEJERO
DON ANGELO MESSINA	OTIS INVESTMENTS, L.L.C. [DELAWARE, USA]	ADJUNTO AL DIRECTOR GENERAL
DON BRUNO GROB	OTIS [BELGIUM]	CONSEJERO
DON BRUNO GROB	OTIS S.P.A. [ITALY]	CONSEJERO
DON BRUNO GROB	OTIS AB (SUECIA)	CONSEJERO
DON BRUNO GROB	OTIS B.V. [NETHERLANDS]	CONSEJERO
DON BRUNO GROB	OTIS MANAGEMENT GMBH (ALEMANIA)	CONSEJERO
DON BRUNO GROB	OTIS [SWITZERLAND]	PRESIDENTE
DON SANDY DIEHL	NIPPON OTIS ELEVATOR COMPANY [JAPAN]	CONSEJERO

Detalle, en su caso, las relaciones relevantes distintas de las contempladas en el epígrafe anterior, de los miembros del Consejo de Administración que les vinculen con los accionistas significativos y/o en entidades de su grupo:

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON F.JAVIER ZARDOYA GARCIA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

EURO-SYNS S.A.

Descripción relación

Euro-Syns, S.A. es una sociedad controlada por la familia Zardoya

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON ANGELO MESSINA

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)

Descripción relación

Es un ejecutivo del grupo United Technologies Corporation

Nombre o denominación social del consejero vinculado

BRESLA INVESTMENTS, S.L.

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

BRESLA INVESTMENTS, S.L.

Descripción relación

Bresla Investments, S.L. es una sociedad controlada por la familia Zardoya

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON BRUNO GROB

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)

Descripción relación

Es un ejecutivo del grupo United Technologies Corporation

Nombre o denominación social del consejero vinculado

GRUPO OTIS ELEVATOR

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)

Descripción relación

Es una sociedad controlada por United Technologies Corporation

Nombre o denominación social del consejero vinculado

DON SANDY DIEHL

Nombre o denominación social del accionista significativo vinculado

UNITED TECHNOLOGIES CORPORATION (UTC)

Descripción relación

Es un ejecutivo del grupo United Technologies Corporation

B.1.18 Indique, si se ha producido durante el ejercicio alguna modificación en el reglamento del consejo:

SI

Descripción de modificaciones
Tal y como se describe en este informe, en 2008 se modificó extensamente el Reglamento del Consejo con objeto de adaptarlo a la mayoría de las recomendaciones del Código Unificado de Buen Gobierno.

B.1.19 Indique los procedimientos de nombramiento, reelección, evaluación y remoción de los consejeros. Detalle los órganos competentes, los trámites a seguir y los criterios a emplear en cada uno de los procedimientos.

El artículo 20 de los Estatutos Sociales establece que los consejeros serán designados por votación de acuerdo con las normas establecidas por la Ley de Sociedades Anónimas.

De acuerdo con los Estatutos Sociales, para el nombramiento como consejero no se requiere la cualidad de accionista, salvo en el caso de nombramiento provisional efectuado por el propio Consejo de Administración de conformidad con lo previsto en el artículo 138 de la Ley de Sociedades Anónimas.

Por otra parte, el artículo 13 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros serán designados por la Junta General o, con carácter provisional, por el Consejo de Administración de conformidad con las previsiones contenidas en la Ley de Sociedades Anónimas.

Una vez finalizado el mandato estatutario de 4 años, el Consejo considerará la conveniencia o no de reelegir al consejero.

El Consejo considerará las capacidades y el trabajo realizado por el consejero durante su mandato.

Finalmente, el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración establece que los consejeros cesarán en el cargo cuando haya transcurrido el periodo para el que fueron nombrados o cuando lo decida la Junta General de Accionistas en uso

de las atribuciones que tiene conferidas legal o estatutariamente.

B.1.20 Indique los supuestos en los que están obligados a dimitir los consejeros.

El artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración en caso de que se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.

A su vez, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 15 el Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir las recomendaciones 30 y 32 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece que los consejeros deberán poner su cargo a disposición del Consejo de Administración cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- (a) Cuando puedan perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad.
- (b) Cuando resulten imputados, procesados, se dictara contra ellos auto de apertura de juicio oral en un proceso ordinario o sentencia condenatoria en un proceso abreviado por algún delito grave, en particular, de los señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- (c) Cuando resulten gravemente amonestados por el Comité de Auditoria o por haber infringido sus obligaciones como consejeros.
- (d) Cuando un consejero externo dominical transmita su participación accionarial en la Sociedad, o cuando el accionista que propuso su nombramiento a la Sociedad venda integralmente su participación accionarial o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción o supresión de sus consejeros dominicales.

B.1.21 Explique si la función de primer ejecutivo de la sociedad recae en el cargo de presidente del Consejo. En su caso, indique las medidas que se han tomado para limitar los riesgos de acumulación de poderes en una única persona:

NO

Indique y en su caso explique si se han establecido reglas que facultan a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día, para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos y para dirigir la evaluación por el Consejo de Administración

NO

B.1.22 ¿Se exigen mayorías reforzadas, distintas de las legales, en algún tipo de decisión?:

NO

Indique cómo se adoptan los acuerdos en el Consejo de Administración, señalando al menos, el mínimo quórum de asistencia y el tipo de mayorías para adoptar los acuerdos:

B.1.23 Explique si existen requisitos específicos, distintos de los relativos a los consejeros, para ser nombrado presidente.

NO

B.1.24 Indique si el presidente tiene voto de calidad:

NO

B.1.25 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen algún límite a la edad de los consejeros:

NO

Edad límite presidente	Edad límite consejero delegado	Edad límite consejero
0	0	0

B.1.26 Indique si los estatutos o el reglamento del consejo establecen un mandato limitado para los consejeros independientes:

NO

Número máximo de años de mandato	0
----------------------------------	---

B.1.27 En el caso de que sea escaso o nulo el número de consejeras, explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación

Explicación de los motivos y de las iniciativas
Al cierre del ejercicio 2008, al que se refiere este informe, Zardoya Otis, S.A. contaba con un Consejo de Administración reducido. De los 9 consejeros que lo componen, 7 tienen la consideración de dominicales, uno la condición de ejecutivo y el último la de 'otro consejero externo' de la recomendación 11 del Código Unificado de Buen Gobierno. En su política de selección de consejeros Zardoya Otis, S.A. aplica procesos tendentes a evitar cualquier discriminación que pueda suponer una limitación para el acceso de mujeres a los puestos del Consejo de Administración. El Reglamento del Consejo exige que el Consejo de Administración procure, dentro de sus competencias, que la elección de los candidatos a consejero recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia. Y ello independientemente de su sexo. Consecuentemente, la Sociedad no descarta que en el futuro, en caso e que se produzca una vacante y se identifique una persona con el perfil y experiencia adecuada, se proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una consejera.

En particular, indique si la Comisión de Nombramientos y Retribuciones ha establecido procedimientos para que los procesos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras, y busque

deliberadamente candidatas que reúnan el perfil exigido:

NO

Señale los principales procedimientos

B.1.28 Indique si existen procesos formales para la delegación de votos en el Consejo de Administración. En su caso, detállelos brevemente.

El artículo 22 de los Estatutos Sociales establece que cualquier consejero puede conferir, por escrito, su representación a otro consejero.

Adicionalmente, el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cada consejero podrá conferir su representación a otro consejero, sin que este limitado el número de representaciones que cada uno puede ostentar para la asistencia al Consejo de Administración. La representación de los consejeros ausentes podrá conferirse por cualquier medio escrito, siendo válido el telegrama, el correo electrónico o el telefax dirigido a la Presidencia del Consejo de Administración.

B.1.29 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio. Asimismo, señale, en su caso, las veces que se ha reunido el consejo sin la asistencia de su Presidente:

Número de reuniones del consejo	7
Número de reuniones del consejo sin la asistencia del presidente	1

Indique el número de reuniones que han mantenido en el ejercicio las distintas comisiones del Consejo:

Número de reuniones de la comisión ejecutiva o delegada	0
Número de reuniones del comité de auditoría	6
Número de reuniones de la comisión de nombramientos y retribuciones	0
Número de reuniones de la comisión de nombramientos	0
Número de reuniones de la comisión de retribuciones	0

B.1.30 Indique el número de reuniones que ha mantenido el Consejo de Administración durante el ejercicio sin la asistencia de todos sus miembros. En el cómputo se considerarán no asistencias las representaciones realizadas sin instrucciones específicas:

Número de no asistencias de consejeros durante el ejercicio	15
--	-----------

% de no asistencias sobre el total de votos durante el ejercicio	23,800
--	--------

B.1.31 Indique si las cuentas anuales individuales y consolidadas que se presentan para su aprobación al Consejo están previamente certificadas:

NO

Identifique, en su caso, a la/s persona/s que ha o han certificado las cuentas anuales individuales y consolidadas de la sociedad, para su formulación por el consejo:

B.1.32 Explique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por el Consejo de administración para evitar que las cuentas individuales y consolidadas por él formuladas se presenten en la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

El Consejo de Administración controla a través de su Comité de Auditoría todo el proceso de elaboración y formulación de las cuentas anuales de Zardoya Otis, S.A. y su Grupo. Ese control y permanente contacto con el auditor tienen como objetivo, entre otros, evitar las salvedades en el informe de auditoría.

Hasta la fecha, las cuentas anuales (individuales y consolidadas) nunca se han presentado a la Junta General con salvedades en el informe de auditoría.

A su vez, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 el Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 53 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece que el Consejo de Administración procurará presentar las cuentas a la Junta General de Accionistas sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y, en los supuestos excepcionales en que existan, el Presidente del Comité de Auditoría y los auditores explicarán con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

B.1.33 ¿El secretario del consejo tiene la condición de consejero?

NO

B.1.34 Explique los procedimientos de nombramiento y cese del Secretario del Consejo, indicando si su nombramiento y cese han sido informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo.

Procedimiento de nombramiento y cese
De conformidad con el artículo 8 del Reglamento del Consejo de Administración, el Secretario será designado por el Consejo de Administración.
El nombramiento del Secretario no ha sido informado por la Comisión de Nombramientos por no existir ésta.
Ni los Estatutos Sociales ni el Reglamento del Consejo de Administración prevén ningún procedimiento específico para el cese del Secretario del Consejo de Administración, por lo que éste cesará en su cargo cuando transcurra el período para el que ha sido nombrado o cuando así lo acuerde, por mayoría, el Consejo de Administración.

¿La Comisión de Nombramientos Informa del nombramiento?	NO
¿La Comisión de Nombramientos Informa del cese?	NO
¿El Consejo en pleno aprueba el nombramiento?	SI
¿El Consejo en pleno aprueba el cese?	SI

¿Tiene el secretario del Consejo encomendada la función de velar, de forma especial, por las recomendaciones de buen gobierno?

SI

Observaciones
El Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 8 el Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 18 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece expresamente que el Secretario del Consejo de Administración deberá velar por que los acuerdos del Consejo de Administración: (a) se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores; (b) sean conformes con los Estatutos de la Sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la Sociedad; y (c) tengan presentes las normas o recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

B.1.35 Indique, si los hubiera, los mecanismos establecidos por la sociedad para preservar la independencia del auditor, de los analistas financieros, de los bancos de inversión y de las agencias de calificación.

El 30 de julio de 2004, Zardoya Otis, S.A. aprobó un Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores a fin de proteger al inversor impulsando normas de transparencia, de manera que se eviten abusos.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 50.2 c) del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece que el Comité de Auditoría deberá recibir información sobre cualesquiera cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia del Auditor externo. A tal efecto:

- (i) la Sociedad comunicará como hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el cambio de Auditor externo y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el Auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
- (ii) el Comité de Auditoría se asegurará de que la Sociedad y el Auditor externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del Auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y
- (iii) en caso de renuncia del Auditor externo, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.

B.1.36 Indique si durante el ejercicio la Sociedad ha cambiado de auditor externo. En su caso identifique al auditor entrante y saliente:

NO

Auditor saliente	Auditor entrante

En el caso de que hubieran existido desacuerdos con el auditor saliente, explique el contenido de los mismos:

NO

B.1.37 Indique si la firma de auditoría realiza otros trabajos para la sociedad y/o su grupo distintos de los de auditoría y en ese caso declare el importe de los honorarios recibidos por dichos trabajos y el porcentaje que supone sobre los honorarios facturados a la sociedad y/o su grupo:

SI

	Sociedad	Grupo	Total
Importe de otros trabajos distintos de los de auditoría (miles de euros)	0	151	151
Importe trabajos distintos de los de auditoría/Importe total facturado por la firma de auditoría (en%)	0,000	33,710	33,710

B.1.38 Indique si el informe de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio anterior presenta reservas o salvedades. En su caso, indique las razones dadas por el Presidente del Comité de Auditoría para explicar el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

NO

B.1.39 Indique el número de años que la firma actual de auditoría lleva de forma ininterrumpida realizando la auditoría de las cuentas anuales de la sociedad y/o su grupo. Asimismo, indique el porcentaje que representa el número de años auditados por la actual firma de auditoría sobre el número total de años en los que las cuentas anuales han sido auditadas:

	Sociedad	Grupo
Número de años ininterrumpidos	21	21

	Sociedad	Grupo
Nº de años auditados por la firma actual de auditoría/Nº de años que la sociedad ha sido auditada (en %)	60,0	100,0

B.1.40 Indique las participaciones de los miembros del Consejo de Administración de la sociedad en el capital de entidades que tengan el mismo, análogo o complementario género de actividad del que constituya el objeto social, tanto de la sociedad como de su grupo, y que hayan sido comunicadas a la sociedad. Asimismo, indique los cargos o funciones que en estas sociedades ejerzan:

Nombre o denominación social del consejero	Denominación de la sociedad objeto	% participación	Cargo o funciones
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION Y SERVICIOS. S.A. (ACS)	0,100	CONSEJERO

B.1.41 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con asesoramiento externo:

SI

Detalle del procedimiento
El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración establece que el Consejo de Administración podrá recabar, con las más amplias facultades, la información y asesoramiento que precise sobre cualquier aspecto de la Sociedad, siempre que así lo exija el desempeño de sus funciones. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 24 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece que cualquier consejero podrá solicitar la contratación, con cargo a la Sociedad, de asesores legales, contables, técnicos, financieros, comerciales u otros expertos. El encargo ha de versar necesariamente sobre problemas concretos de cierto relieve y complejidad que se presenten en el desempeño del cargo. La solicitud de contratar se canalizará a través del Presidente o del Secretario del Consejo de Administración, quien podrá supeditarla a la autorización previa del Consejo de Administración, que podrá ser denegada cuando concurran causas que así lo justifiquen, incluyendo las siguientes circunstancias: (a) Que no sea precisa para el cabal desempeño de las funciones encomendadas a los consejeros. (b) Que su coste no sea razonable, a la vista de la importancia del problema y de los activos e ingresos de la Sociedad. (c) Que la asistencia técnica que se recaba pueda ser dispensada adecuadamente por expertos y técnicos de la Sociedad. (d) Que pueda suponer un riesgo para la confidencialidad de la información que deba ser facilitada al experto. Igualmente, el Presidente podrá restringir excepcionalmente y de manera temporal el acceso a informaciones determinadas, dando cuenta de esta decisión al Consejo de Administración.

B.1.42 Indique y en su caso detalle si existe un procedimiento para que los consejeros puedan contar con la información necesaria para preparar las reuniones de los órganos de administración con tiempo suficiente:

SI

Detalle del procedimiento

Detalle del procedimiento

Las reuniones de los Consejos se convocan, en la práctica, con una antelación de 20 días, si bien el plazo mínimo contemplado en el artículo 10 del Reglamento del Consejo de Administración es de 10 días, adjuntándose el orden del día y facilitándose a los consejeros la información necesaria para preparar los asuntos a considerar en cada reunión. En aquellos asuntos en que interviene el Comité de Auditoría, este se reúne con antelación a la reunión del Consejo, a la que posteriormente informa, y recaba aquella información y convoca a aquellas personas de la Sociedad, auditores, etc. que considere necesario para desarrollar adecuadamente sus funciones.

El artículo 17 del Reglamento del Consejo de Administración establece que cualquier consejero tendrá derecho a recibir la información que solicite destinada a preparar los asuntos a considerar en cada reunión del Consejo de Administración. El derecho de información se extiende a las sociedades filiales, sean nacionales o extranjeras y se canalizará a través del Presidente del Consejo de Administración, quien atenderá las solicitudes de cualquier consejero, y facilitará directamente la información, ofreciendo los interlocutores apropiados o arbitrando cuantas medidas sean necesarias para el examen solicitado.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 6 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 16 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto, se establece expresamente que es responsabilidad del Presidente del Consejo de Administración que todos los consejeros reciban la información suficiente para preparar los asuntos a tratar en cada reunión del Consejo de Administración.

B.1.43 Indique y en su caso detalle si la sociedad ha establecido reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad:

SI

Explique las reglas

Hasta el 15 de abril de 2008 los consejeros debían poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (a) Cuando se vieran incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos.
- (b) Cuando por causa de delito doloso se hubiera dictado contra ellos un auto de procesamiento firme en un proceso ordinario por delitos graves o una sentencia condenatoria en un proceso abreviado.
- (c) Cuando resultaran gravemente amonestados por el Comité de Auditoría o por haber infringido sus obligaciones como consejeros.

El Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar los artículos 15 y 19 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 32 del Código Unificado de Buen Gobierno, y a tal efecto:

(1) Acordó modificar el artículo 15 del Reglamento del Consejo de Administración, de manera que los consejeros estén obligados a poner su cargo a disposición del Consejo de Administración y formalizar, si este lo considera conveniente, la correspondiente dimisión en los siguientes casos:

- (a) Cuando se vean incurso en alguno de los supuestos de incompatibilidad o prohibición legalmente previstos;
- (b) Cuando puedan perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad;
- (c) Cuando resulten imputados, procesados, se dictara contra ellos auto de apertura de juicio oral en un proceso ordinario o sentencia condenatoria en un proceso abreviado por algún delito grave, en particular, de los señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas;
- (d) Cuando resulten gravemente amonestados por el Comité de Auditoría o por haber infringido sus obligaciones como consejeros; o
- (e) Cuando un consejero externo dominical transmita su participación accionarial en la Sociedad, o cuando el accionista

Explique las reglas
que propuso su nombramiento a la Sociedad venda íntegramente su participación accionaria o la reduzca hasta un nivel que exija la reducción o supresión de sus consejeros dominicales.
(2) Acordó modificar el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración de manera que los consejeros estén obligados a comunicar cuanto antes al Consejo de Administración y, en su caso dimitir, ante el acaecimiento de cualesquiera circunstancias que les afecten y que puedan perjudicar al crédito y reputación de la Sociedad y, en particular, las causas penales en las que aparezcan como imputados.

B.1.44 Indique si algún miembro del Consejo de Administración ha informado a la sociedad que ha resultado procesado o se ha dictado contra él auto de apertura de juicio oral, por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas:

NO

Indique si el Consejo de Administración ha analizado el caso. Si la respuesta es afirmativa explique de forma razonada la decisión tomada sobre si procede o no que el consejero continúe en su cargo.

NO

Decisión tomada	Explicación razonada

B.2 Comisiones del Consejo de Administración

B.2.1 Detalle todas las comisiones del Consejo de Administración y sus miembros:

COMITÉ DE AUDITORÍA

Nombre	Cargo	Tipología
DON ANGELO MESSINA	PRESIDENTE	DOMINICAL
DON BRUNO GROB	VOCAL	DOMINICAL
DON JOSE MARIA LOIZAGA VIGURI	VOCAL	OTRO EXTERNO

B.2.2 Señale si corresponden al Comité de Auditoría las siguientes funciones.

Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables	SI
Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente	SI
Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes	SI
Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado anónima, las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa	SI
Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación	SI
Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones	SI
Asegurar la independencia del auditor externo	SI
En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren	SI

B.2.3 Realice una descripción de las reglas de organización y funcionamiento, así como las responsabilidades que tienen atribuidas cada una de las comisiones del Consejo.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

Competencias

De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales las competencias del Comité de Auditoría son:

- Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, el nombramiento del Auditor externo al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas.
- Supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad.
- Conocer el proceso de información financiera y de los sistemas de control interno de la sociedad.
- Relacionarse con el Auditor para recibir información sobre aquellas cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia de éste y cualesquiera otras relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, así como mantener con el Auditor aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría.

Adicionalmente, en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el 20 de mayo de 2008, se incluyó como punto 7 del orden del día la modificación, entre otros, del artículo 24 bis de los Estatutos Sociales con la de finalidad incluir una mención expresa a que corresponden al Comité de Auditoría no sólo las funciones que le atribuyan los Estatutos Sociales, sino también cualesquiera otras funciones que le atribuya el Reglamento del Consejo de Administración.

Finalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir las recomendaciones números 45, 48, 49, 50, 51, 52 y 53 del Código Unificado de Buen Gobierno, siendo, de conformidad con la nueva redacción del artículo

12 del Reglamento del Consejo de Administración, las competencias del Comité de Auditoría las que siguen:

- (a) Informar, a través de su Presidente, en la Junta General de Accionistas sobre las cuestiones que en ella planteen los accionistas en materias de su competencia.
- (b) Proponer al Consejo de Administración para su sometimiento a la Junta General de Accionistas, las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del Auditor de Cuentas externo al que se refiere el artículo 204 de la Ley de Sociedades Anónimas, así como las condiciones de su contratación.
- (c) Supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad y, en particular: (i) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; (ii) proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; (iii) proponer el presupuesto de ese servicio; (iv) recibir información periódica sobre sus actividades; (v) revisar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y su informe anual de actividades; (vi) conocer las incidencias que se presenten en el desarrollo de plan anual de trabajo de la auditoría interna y (vii) verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- (d) Conocer y supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la Sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perimetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables
- (e) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. En particular, la política de control y gestión de riesgos identificará al menos:
 - (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
 - (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
 - (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y
 - (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance antes mencionados.
- (f) Relacionarse con el Auditor de Cuentas externo para recibir información sobre aquellas cuestiones relacionadas con el proceso de desarrollo de la auditoría de cuentas, tales como el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, mantener con el Auditor de Cuentas externo aquellas otras comunicaciones previstas en la legislación de auditoría de cuentas y en las normas técnicas de auditoría y verificar que la alta dirección de la Sociedad tiene en cuenta sus recomendaciones. Asimismo, recibir información sobre cualesquiera otras cuestiones que puedan poner en riesgo la independencia del Auditor de Cuentas externo. A tal efecto:
 - (i) La Sociedad comunicará como hecho relevante a la Comisión Nacional del Mercado de Valores el cambio de Auditor de Cuentas externo y lo acompañará de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el Auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido;
 - (ii) se asegurará de que la Sociedad y el Auditor de Cuentas externo respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores; y
 - (iii) en caso de renuncia del Auditor de Cuentas externo, examinará las circunstancias que la hubieran motivado.
- (g) Favorecer que el Auditor de Cuentas externo del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.
- (h) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la Sociedad. El Presidente del Comité de Auditoría informará al Consejo de Administración de las comunicaciones recibidas en la primera sesión de éste posterior a la recepción de las comunicaciones.
- (i) Supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las normas y recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.
- (j) Informar al Consejo de Administración, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, acerca de:
 - (i) la información financiera que la Sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo;
 - (ii) la creación o adquisición de acciones o participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo; y
 - (iii) las operaciones vinculadas.

(k)Y cualesquiera otras previstas en los Estatutos sociales o en este Reglamento.

Reglas de Funcionamiento

De conformidad con el artículo 24 bis de los Estatutos Sociales las reglas de funcionamiento del Comité de Auditoría son las siguientes:

- 1.El Comité de Auditoría se reunirá al menos una vez al trimestre y siempre que lo entienda conveniente el Presidente o lo soliciten al menos dos miembros del Comité.
- 2.El Comité de Auditoría es un órgano colegiado y sus decisiones se adoptarán por la mayoría de sus miembros. Los acuerdos que se adopten en el seno del Comité de Auditoría se comunicarán al Consejo de Administración mediante la remisión del contenido íntegro de las Actas de las reuniones de este Comité.
- 3.El Comité de Auditoría podrá requerir la presencia a alguna de sus reuniones del Auditor externo, del Letrado Asesor del Consejo de Administración o de algún directivo o empleado de la Sociedad. En este último caso el requerimiento de asistencia deberá hacerse a través del Director General
- 4.El Comité revisará la información financiera que trimestralmente se remite a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.
- 5.El Consejo de Administración es competente para desarrollar, ampliar y completar las reglas relativas a la composición, funcionamiento y competencias del Comité de Auditoría en todo lo no especificado en estos Estatutos mediante la elaboración de un reglamento interno del Comité de Auditoría que habrá de respetar lo previsto en estos Estatutos y en la Ley

Adicionalmente, en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el 20 de mayo de 2008, se incluyó como punto 7 del orden del día la modificación, entre otros, del artículo 24 bis de los Estatutos Sociales con la finalidad de modificar la redacción de la regla de funcionamiento número 3, de manera que quede redactada como sigue:

- 3.El Comité de Auditoría podrá requerir la presencia a alguna de sus reuniones de cualquier empleado o directivo (e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún directivo, debiéndose hacer en tal caso el requerimiento de asistencia a través del Director General), de cualesquiera Consejeros ejecutivos, del Auditor de Cuentas y del Letrado Asesor del Consejo de Administración.

Finalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir las recomendaciones números 44 y 51 del Código Unificado de Buen Gobierno, siendo las normas de funcionamiento del Comité de Auditoría las que siguen:

- (a)El Comité de Auditoría se reunirá al menos una vez al trimestre y siempre que lo entienda conveniente el Presidente o lo soliciten al menos dos miembros de dicho Comité.

- (b)El Comité es un

B.2.4 Indique las facultades de asesoramiento, consulta y en su caso, delegaciones que tienen cada una de las comisiones:

Denominación comisión

COMITE DE AUDITORIA

Breve descripción

Asesoramiento: El Comité de Auditoría podrá recabar asesoramiento externo, cuando lo considere necesario para el desempeño de sus funciones.

Consulta: El Comité de Auditoría podrá requerir la presencia a alguna de sus reuniones de cualquier empleado o directivo (e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún directivo, debiéndose hacer en tal caso el requerimiento de asistencia a través del Director General), de cualesquiera Consejeros ejecutivos, del Auditor de Cuentas externo y del Letrado Asesor del Consejo de Administración.

Delegaciones: El Comité de Auditoría no cuenta con ninguna facultad delegada por el Consejo de Administración.

B.2.5 Indique, en su caso, la existencia de regulación de las comisiones del Consejo, el lugar en que están disponibles para su consulta, y las modificaciones que se hayan realizado durante el ejercicio. A su vez, se indicará si de forma voluntaria se ha elaborado algún informe anual sobre las actividades de cada comisión.

Denominación comisión

COMITÉ DE AUDITORÍA

Breve descripción

El Comité de Auditoría tiene establecidas unas competencias y unas normas de funcionamiento, antes transcritas. Al cierre de ejercicio en las cuentas anuales se incluye un resumen de los principales puntos tratados por el Comité de Auditoría en el ejercicio cerrado. Toda esta información se encuentra disponible en la página web de la Sociedad en el apartado Gobierno Corporativo, Comisiones del Consejo.

Adicionalmente, tal y como se ha expuesto anteriormente, el Consejo de Administración en su reunión del 15 de abril de 2008 acordó:

1. Elevar a la Junta General de Accionistas ciertas modificaciones al artículo 24 bis (Comité de Auditoría) de los Estatutos Sociales de manera que refleje que las competencias del Comité de Auditoría no son únicamente las que refleja este artículo, sino que pueden ser complementadas por lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración.

2. Modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) de manera que recoja el contenido de las recomendaciones 44, 45, 48, 49, 50, 52 y 53 del Código Unificado de Buen Gobierno.

El texto de dichos acuerdos ha sido puesto a disposición de los accionistas en la página web de la Sociedad y en el domicilio social. Una vez que las modificaciones a los Estatutos Sociales sean aprobadas, una versión consolidada de los mismos será puesta a disposición del público en la página web.

No se elabora un informe anual sobre las actividades de cada Comisión.

B.2.6 Indique si la composición de la comisión ejecutiva refleja la participación en el Consejo de los diferentes consejeros en función de su condición:

NO

En caso negativo, explique la composición de su comisión ejecutiva
No existe Comisión Ejecutiva

C - OPERACIONES VINCULADAS

C.1 Señale si el Consejo en pleno se ha reservado aprobar, previo informe favorable del Comité de Auditoría o cualquier otro al que se hubiera encomendado la función, las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculadas:

NO

C.2 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los accionistas significativos de la sociedad:

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)

Nombre o denominación social del accionista significativo	Nombre o denominación social de la sociedad o entidad de su grupo	Naturaleza de la relación	Tipo de la operación	Importe (miles de euros)
UNITED TECHNOLOGIES HOLDINGS, S.A.	GRUPO OTIS ELEVATOR	Contractual	Transferencias de ID y acuerdos sobre licencias	23.910

C.3 Detalle las operaciones relevantes que supongan una transferencia de recursos u obligaciones entre la sociedad o entidades de su grupo, y los administradores o directivos de la sociedad:

C.4 Detalle las operaciones relevantes realizadas por la sociedad con otras sociedades pertenecientes al mismo grupo, siempre y cuando no se eliminen en el proceso de elaboración de estados financieros consolidados y no formen parte del tráfico habitual de la sociedad en cuanto a su objeto y condiciones:

Denominación social de la entidad de su grupo

GRUPO OTIS ELEVATOR

Importe (miles de euros)

46795

Breve descripción de la operación

IMPORTACIONES (DE)

Denominación social de la entidad de su grupo

GRUPO OTIS ELEVATOR

Importe (miles de euros)

85732

Breve descripción de la operación

EXPORTACIONES (A)

Denominación social de la entidad de su grupo

GRUPO OTIS ELEVATOR

Importe (miles de euros)

745

Breve descripción de la operación

INGRESOS FINANCIEROS (DE)

Denominación social de la entidad de su grupo

GRUPO OTIS ELEVATOR

Importe (miles de euros)

610

Breve descripción de la operación

REPERCUSION (A) DEL ID DE ZARDOYA OTIS

C.5 Indique si los miembros del Consejo de Administración se han encontrado a lo largo del ejercicio en alguna situación de conflictos de interés, según lo previsto en el artículo 127 ter de la LSA.

NO

C.6 Detalle los mecanismos establecidos para detectar, determinar y resolver los posibles conflictos de intereses entre la sociedad y/o su grupo, y sus consejeros, directivos o accionistas significativos.

De conformidad con el artículo 127 ter. de la Ley de Sociedades Anónimas, los consejeros afectados por un conflicto de interés se abstienen de intervenir en el debate y posterior votación, ausentándose de la reunión, en la que se aprueba el acuerdo relevante.

El artículo 7.3 del Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores establece que los consejeros, directivos y accionistas significativos están obligados a informar al Secretario del Consejo de Administración sobre los posibles conflictos de interés a que estén sometidos. Cualquier duda sobre la posibilidad de un conflicto de interés deberá ser consultada con el Secretario del Consejo de Administración antes de adoptar cualquier decisión que pudiera resultar afectada por dicho conflicto.

El Secretario estará encargado de mantener un registro actualizado de conflictos de interés. El Secretario podrá periódicamente solicitar a las personas sujetas al Reglamento Interno de Conducta en materias relativas a los Mercados de Valores que confirmen por escrito que no existen o no han surgido nuevos conflictos de interés.

En caso de conflicto de interés que no se haya podido resolver por el Secretario y que requiera una intervención autorizada, se someterá al Consejo de Administración, que tendrá en cuenta las siguientes reglas para resolver:

- En caso de conflicto entre los consejeros, directivos o accionistas significativos y Zardoya Otis, S.A., el interés prevalente sería el de la Sociedad.
- En caso de conflicto entre Zardoya Otis, S.A. y un accionista o cliente o entre estos últimos se estará al leal criterio del Consejo.

En cualquier caso, las personas afectadas por algún conflicto habrán de regir sus comportamientos aplicando los principios de abstención e independencia.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 19 del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de introducir formalmente la obligación de abstención de los consejeros en caso de que se produzca una situación en la que sus intereses personales y los intereses de la Sociedad entren en conflicto.

C.7 ¿Cotiza más de una sociedad del Grupo en España?

NO

Identifique a las sociedades filiales que cotizan:

D - SISTEMAS DE CONTROL DE RIESGOS

D.1 Descripción general de la política de riesgos de la sociedad y/o su grupo, detallando y evaluando los riesgos cubiertos por el sistema, junto con la justificación de la adecuación de dichos sistemas al perfil de cada tipo de riesgo.

Conforme al artículo 24 bis c) de los Estatutos Sociales, corresponde al Comité de Auditoría supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad. El Comité de Auditoría ha establecido y supervisado los dispositivos de control que permiten evaluar los principales riesgos potenciales de la Sociedad y del Grupo, y evaluar los sistemas de control de riesgos, adaptados al perfil de riesgo de la Sociedad y su Grupo.

Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 3 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir la recomendación 8 del Código Unificado de Buen Gobierno, por lo que corresponde al Consejo de Administración en pleno fijar la política de auditoría interna y control de la Sociedad.

Igualmente, en dicha reunión el Consejo de Administración decidió modificar el artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración con objeto de cumplir las recomendaciones 48 y 50 del Código Unificado de Buen Gobierno, por lo que el al Comité de Auditoría debe supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad y, en particular:

- (i) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna;
- (ii) proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna;
- (iii) proponer el presupuesto de ese servicio;
- (iv) recibir información periódica sobre sus actividades;
- (v) revisar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y su informe anual de actividades;
- (vi) conocer las incidencias que se presenten en el desarrollo de plan anual de trabajo de la auditoría interna; y
- (vii) verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

Finalmente, y de conformidad con la redacción del artículo 12 del Reglamento del Consejo de Administración aprobada por el Consejo de Administración el 15 de abril de 2008, corresponde a la Comisión de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. En particular, la política de control y gestión de riesgos deberá identificar al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y
- (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance antes mencionados.

D.2 Indique si se han materializado durante el ejercicio, alguno de los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, fiscales...) que afectan a la sociedad y/o su grupo,

NO

En caso afirmativo, indique las circunstancias que los han motivado y si han funcionado los sistemas de control establecidos.

D.3 Indique si existe alguna comisión u otro órgano de gobierno encargado de establecer y supervisar estos dispositivos de control.

SI

En caso afirmativo detalle cuales son sus funciones.

Nombre de la comisión u órgano
COMITE DE AUDITORIA

Descripción de funciones

Corresponde al Comité de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.

Nombre de la comisión u órgano
CONSEJO DE ADMINISTRACION

Descripción de funciones

Corresponde al Consejo de Administración la aprobación de la política de gestión y control de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.

D.4 Identificación y descripción de los procesos de cumplimiento de las distintas regulaciones que afectan a su sociedad y/o a su grupo.

Zardoya Otis, S.A. tiene establecido un Departamento de Auditoría Interna, con sistemas y procesos que pretende evaluar, mitigar o reducir los principales riesgos de la Sociedad mediante medidas preventivas y alertas de posibles situaciones de riesgo. La Sociedad tiene cubiertos los riesgos que afectan a activos y responsabilidades, mediante las oportunas pólizas de seguro. Así mismo tiene procesos que velan por el control del riesgo que pudiera originarse en las operaciones comerciales.

E - JUNTA GENERAL

E.1 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen de mínimos previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) respecto al quórum de constitución de la Junta General

SI

	% de quórum distinto al establecido en art. 102 LSA para supuestos generales	% de quórum distinto al establecido en art. 103 LSA para supuestos especiales del art. 103
Quórum exigido en 1ª convocatoria	60,000	66,660
Quórum exigido en 2ª convocatoria	50,000	50,000

Descripción de las diferencias
Se exigen los quorums reforzados descritos en el cuadro anterior.

E.2 Indique y en su caso detalle si existen diferencias con el régimen previsto en la Ley de Sociedades Anónimas (LSA) para el régimen de adopción de acuerdos sociales.

NO

Describe en qué se diferencia del régimen previsto en la LSA.

E.3 Relacione los derechos de los accionistas en relación con las juntas generales, que sean distintos a los establecidos en la LSA.

No existen derechos de los accionistas en relacion con las Juntas Generales que sean distintos a los establecidos en la LSA.

E.4 Indique, en su caso, las medidas adoptadas para fomentar la participación de los accionistas en las juntas generales.

Todos los accionistas de Zardoya Otis, S.A. pueden asistir a la Junta General de Accionistas de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 del Reglamento de Junta General. Igualmente, de conformidad con el artículo 10 del Reglamento de Junta General todos los accionistas tienen derecho a participar, con voz y voto, en las deliberaciones de la Junta General, sin que haya previsto ningún tipo de limitación al ejercicio de los derechos de voto.

Además de los derechos de solicitud de convocatoria, asistencia y representación recogidos en los Estatutos Sociales, Zardoya Otis, S.A. desarrolla una política de fomento de la participación de los accionistas en la Junta General de Accionistas con las siguientes medidas:

- Celebración de la Junta General de Accionistas en un local con las mejores condiciones para el desarrollo y seguimiento de la reunión, con un gran aforo y ubicado en el centro de la localidad en la que se encuentra el domicilio social.
- Puesta a disposición de los accionistas de toda la documentación necesaria para la preparación de la Junta General de Accionistas, tanto en la página web de la Sociedad como en el domicilio social.

Finalmente, de conformidad con el artículo 16 de los Estatutos Sociales, es responsabilidad del Presidente de la Junta General, dirigir las deliberaciones, concediendo la palabra, por riguroso orden, a todos los accionistas que lo hayan solicitado por escrito y luego a los que lo soliciten verbalmente.

E.5 Indique si el cargo de presidente de la Junta General coincide con el cargo de presidente del Consejo de Administración. Detalle, en su caso, qué medidas se adoptan para garantizar la independencia y buen funcionamiento de la Junta General:

SI

Detalles las medidas
En garantía del buen orden en el desarrollo de la Junta General de Accionistas se establecen las oportunas medidas de vigilancia y protección, incluidos los sistemas de control de acceso y demás medidas necesarias para garantizar el buen orden y desarrollo de la reunión.
De acuerdo con el artículo 8 del Reglamento de la Junta General, corresponde al Presidente dirigir y establecer el orden de las deliberaciones e intervenciones; decidir la forma de la votación de los acuerdos; resolver las dudas, aclaraciones o reclamaciones que se susciten en relación con el Orden del Día, la lista de asistentes, la titularidad de las acciones, las delegaciones o representaciones, los requisitos para la válida constitución y adopción de acuerdos por la Junta, o sobre el

Detalles las medidas
límite estatutario del derecho de voto. Asimismo le corresponde al Presidente el conceder el uso de la palabra a los accionistas que lo soliciten, retirandola o no concediendola y poniendo termino a los debates cuando estime suficientemente discutido el asunto objeto de aquellos.

E.6 Indique, en su caso, las modificaciones introducidas durante el ejercicio en el reglamento de la Junta General.

La Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el día 20 de mayo de 2008 aprobó el punto 8 del orden del día en relación con la modificación de los artículos 4 (Convocatoria), 5 (Derechos del accionista) 8 (La mesa de la Junta General) y 10 (Deliberación y Adopción de acuerdos) del reglamento de la Junta General con la finalidad principal de adaptarlos a las recomendaciones 4, 5 y 6 del Código Unificado de Buen Gobierno.

E.7 Indique los datos de asistencia en las juntas generales celebradas en el ejercicio al que se refiere el presente informe:

Datos de asistencia					
Fecha Junta General	% de presencia física	% en representación	% voto a distancia		Total
			Voto electrónico	Otros	
20/05/2008	66,160	3,920	0,000	0,000	70,080

E.8 Indique brevemente los acuerdos adoptados en las juntas generales celebrados en el ejercicio al que se refiere el presente informe y porcentaje de votos con los que se ha adoptado cada acuerdo.

La única Junta General de Accionistas celebrada durante el ejercicio 2008 se celebró, en segunda convocatoria, el 20 de mayo de 2008 y el orden del día fue el siguiente:

- 1)Aprobación Cuentas Anuales e Informes de Gestión Ejercicio 2007.
- 2)Aplicación del resultado 2007.
- 3)Aprobación gestión Consejo y distribución dividendos con cargo a resultados 2007
- 4)Nombramiento de BRESLA INVESTMENTS, S.L. y reelección de EURO-SYNS, S.A. como consejeros..
- 5)Nombramiento Auditores para 2008.
- 6)Ampliación de capital liberada en la proporción de una acción nueva por cada diez acciones preexistentes con cargo a la Reserva Voluntaria.
- 7)Modificación de los siguientes artículos de los Estatutos Sociales: artículo 13o (Convocatoria); artículo 16o (Constitución de la mesa. Deliberaciones. Adopción de acuerdos); artículo 17o (Atribuciones y competencias de la Junta General y artículo 24o bis (Comité de auditoría).
- 8)Modificación de los siguientes artículos del Reglamento de la Junta General de Accionistas: artículo 4o (Convocatoria); artículo 5o (Derechos del accionista); artículo 8o (La mesa de la Junta General) y artículo 10o (Deliberación y adopción de acuerdos). Información a la Junta General de Accionistas sobre las modificaciones acordadas por el consejo de Administración al Reglamento del Consejo de Administración.
- 9)Facultar al Consejo para adquirir acciones propias de acuerdo con Art. 75 y concordantes de Ley de Sociedades Anónimas.
- 10)Ruegos y preguntas.
- 11)Delegación facultades para formalización de acuerdos.

12) Aprobación del Acta de la Junta.

Todos los acuerdos fueron adoptados por unanimidad.

E.9 Indique si existe alguna restricción estatutaria que establezca un número mínimo de acciones necesarias para asistir a la Junta General.

NO

Número de acciones necesarias para asistir a la Junta General	
---	--

E.10 Indique y justifique las políticas seguidas por la sociedad referente a las delegaciones de voto en la junta general.

De acuerdo con los artículos 15 de los Estatutos Sociales y 6 del Reglamento de la Junta General, todo accionista podrá hacerse representar en la Junta General de Accionistas por medio de otra persona que no necesitará ser accionista, siempre y cuando dicha representación se confiera por escrito y con carácter especial para cada Junta General de Accionistas, cumpliendo los requisitos establecidos en los artículos 106 y siguientes de la Ley de Sociedades Anónimas.

Cada accionista podrá votar personalmente si asiste a la Junta General de Accionistas o por medio de su representante debidamente acreditado.

Adicionalmente, en la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en segunda convocatoria el 20 de mayo de 2008, se incluyó como punto 8 del orden del día la modificación del artículo 10 (Deliberación y Adopción de Acuerdos), entre otros, con la finalidad de permitir, siempre que ello sea posible legalmente y se cuente con las garantías necesarias de transparencia y seguridad a juicio del Consejo de Administración, que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas pero que actúen por cuenta de clientes distintos puedan fraccionar el voto conforme a las instrucciones de dichos clientes.

E.11 Indique si la compañía tiene conocimiento de la política de los inversores institucionales de participar o no en las decisiones de la sociedad:

NO

E.12 Indique la dirección y modo de acceso al contenido de gobierno corporativo en su página Web.

La página web de Zardoya Otis S.A. es www.otis.com. Se puede entrar, dependiendo del idioma elegido, en Spain/Spanish ó Spain/English. Una vez dentro de la página hay un apartado de Información de Accionistas e Inversores. En este apartado existe un extenso menú con toda la información periódica, histórica, y entre otros documentos incluye el Informe de Gobierno Corporativo del Ejercicio 2007, publicado en mayo 2008. El correspondiente al ejercicio 2008, será publicado en marzo de 2009.

F - GRADO DE SEGUIMIENTO DE LAS RECOMENDACIONES DE GOBIERNO CORPORATIVO

Indique el grado de seguimiento de la sociedad respecto de las recomendaciones del Código Unificado de buen gobierno. En el supuesto de no cumplir alguna de ellas, explique las recomendaciones, normas, prácticas o criterios, que aplica la sociedad.

1. Que los Estatutos de las sociedades cotizadas no limiten el número máximo de votos que pueda emitir un mismo accionista, ni contengan otras restricciones que dificulten la toma de control de la sociedad mediante la adquisición de sus acciones en el mercado.

Ver epígrafes: A.9, B.1.22, B.1.23 y E.1, E.2

Cumple

2. Que cuando coticen la sociedad matriz y una sociedad dependiente ambas definan públicamente con precisión:
- a) Las respectivas áreas de actividad y eventuales relaciones de negocio entre ellas, así como las de la sociedad dependiente cotizada con las demás empresas del grupo;
 - b) Los mecanismos previstos para resolver los eventuales conflictos de interés que puedan presentarse.

Ver epígrafes: C.4 y C.7

No Aplicable

3. Que, aunque no lo exijan de forma expresa las Leyes mercantiles, se sometan a la aprobación de la Junta General de Accionistas las operaciones que entrañen una modificación estructural de la sociedad y, en particular, las siguientes:
- a) La transformación de sociedades cotizadas en compañías holding, mediante "filialización" o incorporación a entidades dependientes de actividades esenciales desarrolladas hasta ese momento por la propia sociedad, incluso aunque ésta mantenga el pleno dominio de aquéllas;
 - b) La adquisición o enajenación de activos operativos esenciales, cuando entrañe una modificación efectiva del objeto social;
 - c) Las operaciones cuyo efecto sea equivalente al de la liquidación de la sociedad.

Cumple

4. Que las propuestas detalladas de los acuerdos a adoptar en la Junta General, incluida la información a que se refiere la recomendación 28, se hagan públicas en el momento de la publicación del anuncio de la convocatoria de la Junta.

Explique

La Junta General Ordinaria de Accionistas, celebrada en segunda convocatoria el 20 de mayo de 2008, incluyó como punto 7 del orden del día la modificación del artículo 13 (Convocatoria) de los Estatutos Sociales y como punto 8 del orden del día la modificación del artículo 4 (Convocatoria) del Reglamento de la Junta General de Accionistas con la finalidad de adaptar su contenido a la presente recomendación.

5. Que en la Junta General se voten separadamente aquellos asuntos que sean sustancialmente independientes, a fin de que los accionistas puedan ejercer de forma separada sus preferencias de voto. Y que dicha regla se aplique, en particular:
- a) Al nombramiento o ratificación de consejeros, que deberán votarse de forma individual;
 - b) En el caso de modificaciones de Estatutos, a cada artículo o grupo de artículos que sean sustancialmente independientes.

Ver epígrafe: E.8

Cumple

6. Que las sociedades permitan fraccionar el voto a fin de que los intermediarios financieros que aparezcan legitimados como accionistas, pero actúen por cuenta de clientes distintos, puedan emitir sus votos conforme a las instrucciones de éstos.

Ver epígrafe: E.4

Cumple

7. Que el Consejo desempeñe sus funciones con unidad de propósito e independencia de criterio, dispense el mismo trato a todos los accionistas y se guíe por el interés de la compañía, entendido como hacer máximo, de forma sostenida, el valor económico de la empresa.

Y que vele asimismo para que en sus relaciones con los grupos de interés (stakeholders) la empresa respete las leyes y reglamentos; cumpla de buena fe sus obligaciones y contratos; respete los usos y buenas prácticas de los sectores y territorios donde ejerza su actividad; y observe aquellos principios adicionales de responsabilidad social que hubiera aceptado voluntariamente.

Cumple

8. Que el Consejo asuma, como núcleo de su misión, aprobar la estrategia de la compañía y la organización precisa para su puesta en práctica, así como supervisar y controlar que la Dirección cumple los objetivos marcados y respeta el objeto e interés social de la compañía. Y que, a tal fin, el Consejo en pleno se reserve la competencia de aprobar:

a) Las políticas y estrategias generales de la sociedad, y en particular:

- i) El Plan estratégico o de negocio, así como los objetivos de gestión y presupuesto anuales;
- ii) La política de inversiones y financiación;
- iii) La definición de la estructura del grupo de sociedades;
- iv) La política de gobierno corporativo;
- v) La política de responsabilidad social corporativa;
- vi) La política de retribuciones y evaluación del desempeño de los altos directivos;
- vii) La política de control y gestión de riesgos, así como el seguimiento periódico de los sistemas internos de información y control.
- viii) La política de dividendos, así como la de autocartera y, en especial, sus límites.

Ver epígrafes: B.1.10, B.1.13, B.1.14 y D.3

b) Las siguientes decisiones :

- i) A propuesta del primer ejecutivo de la compañía, el nombramiento y eventual cese de los altos directivos, así como sus cláusulas de indemnización.

Ver epígrafe: B.1.14

- ii) La retribución de los consejeros, así como, en el caso de los ejecutivos, la retribución adicional por sus funciones ejecutivas y demás condiciones que deban respetar sus contratos.

Ver epígrafe: B.1.14

- iii) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente.
 - iv) Las inversiones u operaciones de todo tipo que, por su elevada cuantía o especiales características, tengan carácter estratégico, salvo que su aprobación corresponda a la Junta General;
 - v) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones que la sociedad realice con consejeros, con accionistas significativos o representados en el Consejo, o con personas a ellos vinculados ("operaciones vinculadas").

Esa autorización del Consejo no se entenderá, sin embargo, precisa en aquellas operaciones vinculadas que cumplan simultáneamente las tres condiciones siguientes:

1ª. Que se realicen en virtud de contratos cuyas condiciones estén estandarizadas y se apliquen en masa a muchos clientes;

2ª. Que se realicen a precios o tarifas establecidos con carácter general por quien actúe como suministrador del bien o servicio del que se trate;

3ª. Que su cuantía no supere el 1% de los ingresos anuales de la sociedad.

Se recomienda que el Consejo apruebe las operaciones vinculadas previo informe favorable del Comité de Auditoría o, en su caso, de aquel otro al que se hubiera encomendado esa función; y que los consejeros a los que afecten, además de no ejercer ni delegar su derecho de voto, se ausenten de la sala de reuniones mientras el Consejo delibera y vota sobre ella.

Se recomienda que las competencias que aquí se atribuyen al Consejo lo sean con carácter indelegable, salvo las mencionadas en las letras b) y c), que podrán ser adoptadas por razones de urgencia por la Comisión Delegada, con posterior ratificación por el Consejo en pleno.

Ver epígrafes: C.1 y C.6

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 3 (Funciones) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar su contenido a la presente recomendación.

9. Que el Consejo tenga la dimensión precisa para lograr un funcionamiento eficaz y participativo, lo que hace aconsejable que su tamaño no sea inferior a cinco ni superior a quince miembros.

Ver epígrafe: B.1.1

Cumple

10. Que los consejeros externos dominicales e independientes constituyan una amplia mayoría del Consejo y que el número de consejeros ejecutivos sea el mínimo necesario, teniendo en cuenta la complejidad del grupo societario y el porcentaje de participación de los consejeros ejecutivos en el capital de la sociedad.

Ver epígrafes: A.2, A.3, B.1.3 y B.1.14

Cumple

11. Que si existiera algún consejero externo que no pueda ser considerado dominical ni independiente, la sociedad explique tal circunstancia y sus vínculos, ya sea con la sociedad o sus directivos, ya con sus accionistas.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

Hasta la fecha, y dada la composición del accionariado de la Sociedad, el único consejero independiente era D. José María Loizaga Viguri. Desde la fecha de entrada en vigor del Código Unificado de Buen Gobierno el Sr. Loizaga no puede considerarse como consejero independiente a efectos del citado Código Unificado de Buen Gobierno, puesto que cumple todos los requisitos establecidos en el apartado III, número 5, del Código Unificado de Buen Gobierno salvo el relativo a nombramiento propuesto por la Comisión de Nombramientos, ya que la Sociedad no la ha constituido. Por ello el Sr. Loizaga está encuadrado en la categoría de 'otros consejeros externos'.

12. Que dentro de los consejeros externos, la relación entre el número de consejeros dominicales y el de independientes refleje la proporción existente entre el capital de la sociedad representado por los consejeros dominicales y el resto del capital.

Este criterio de proporcionalidad estricta podrá atenuarse, de forma que el peso de los dominicales sea mayor que el que correspondería al porcentaje total de capital que representen:

1º En sociedades de elevada capitalización en las que sean escasas o nulas las participaciones accionariales que tengan legalmente la consideración de significativas, pero existan accionistas, con paquetes accionariales de

elevado valor absoluto.

2º Cuando se trate de sociedades en las que exista una pluralidad de accionistas representados en el Consejo, y no tengan vínculos entre sí.

Ver epígrafes: B.1.3, A.2 y A.3

Explique

El Reglamento del Consejo de Administración no exige que al Consejo esté integrado por un número mínimo de consejeros independientes. La composición del Consejo de Administración es apropiada a la composición del accionariado y cumple, en todo caso, con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y los Estatutos Sociales.

13. Que el número de consejeros independientes represente al menos un tercio del total de consejeros.

Ver epígrafe: B.1.3

Explique

El Reglamento del Consejo de Administración no exige que el Consejo esté integrado por un número mínimo de consejeros independientes. La composición del Consejo de Administración se considera apropiada a la composición del accionariado y cumple, en todo caso, con lo dispuesto en el Reglamento del Consejo de Administración y los Estatutos Sociales.

14. Que el carácter de cada consejero se explique por el Consejo ante la Junta General de Accionistas que deba efectuar o ratificar su nombramiento, y se confirme o, en su caso, revise anualmente en el Informe Anual de Gobierno Corporativo, previa verificación por la Comisión de Nombramientos. Y que en dicho Informe también se expliquen las razones por las cuales se haya nombrado consejeros dominicales a instancia de accionistas cuya participación accionarial sea inferior al 5% del capital; y se expongan las razones por las que no se hubieran atendido, en su caso, peticiones formales de presencia en el Consejo procedentes de accionistas cuya participación accionarial sea igual o superior a la de otros a cuya instancia se hubieran designado consejeros dominicales.

Ver epígrafes: B.1.3 y B.1.4

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración explica ante la Junta General de Accionistas el carácter de cada consejero cuyo nombramiento o ratificación ha sido propuesta. Zardoya Otis, S.A. no ha constituido ninguna Comisión de Nombramientos. En el ejercicio 2008 no se han recibido peticiones formales de presencia en el Consejo de Administración de accionistas cuya participación sea inferior al 5%, excepto la solicitud de nombramiento de Bresla Investments, S.L. Dicha sociedad ha sido nombrada consejero externo dominical en sustitución de Investment, S.A., anterior consejero de la Sociedad. Bresla Investments, S.L. es una sociedad controlada por la familia Zardoya.

15. Que cuando sea escaso o nulo el número de consejeras, el Consejo explique los motivos y las iniciativas adoptadas para corregir tal situación; y que, en particular, la Comisión de Nombramientos vele para que al proveerse nuevas vacantes:

- a) Los procedimientos de selección no adolezcan de sesgos implícitos que obstaculicen la selección de consejeras;
- b) La compañía busque deliberadamente, e incluya entre los potenciales candidatos, mujeres que reúnan el perfil profesional buscado.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.27 y B.2.3

Explique

Al cierre del ejercicio 2008, al que se refiere este informe, Zardoya Otis, S.A. contaba con un Consejo de Administración reducido. De los 9 consejeros que lo componen, 7 tienen la consideración de dominicales, uno la condición de ejecutivo y el último la de 'otro consejero externo' de la recomendación 11 del Código Unificado de Buen Gobierno.

En su política de selección de consejeros Zardoya Otis, S.A. aplica procesos tendentes a evitar cualquier discriminación que pueda suponer una limitación para el acceso de mujeres a los puestos del Consejo de Administración. Los Estatutos Sociales exigen que el Consejo de Administración procure, dentro de sus competencias, que la elección de los candidatos a consejero recaiga sobre personas de reconocida competencia y experiencia. Y ello independientemente de su sexo. Consecuentemente,

la Sociedad no descarta que en el futuro, en caso e que se produzca una vacante y se identifique una persona con el perfil y experiencia adecuada, se proponga a la Junta General de Accionistas el nombramiento de una consejera.

16. Que el Presidente, como responsable del eficaz funcionamiento del Consejo, se asegure de que los consejeros reciban con carácter previo información suficiente; estimule el debate y la participación activa de los consejeros durante las sesiones del Consejo, salvaguardando su libre toma de posición y expresión de opinión; y organice y coordine con los presidentes de las Comisiones relevantes la evaluación periódica del Consejo, así como, en su caso, la del Consejero Delegado o primer ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple Parcialmente

De acuerdo con el artículo 11 del Reglamento del Consejo de Administración corresponde al Presidente organizar el debate en el Consejo de Administración y promoviendo la participación de todos los consejeros en las deliberaciones del Consejo. Igualmente, de conformidad con el Reglamento del Consejo de Administración velar por que los consejeros reciban la información suficiente para preparar los puntos del orden del día de las reuniones del Consejo y canalizar las solicitudes de información que le presenten los consejeros.

Esto no obstante, dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos') el Consejo de Administración no ha considerado conveniente hasta la fecha realizar ninguna evaluación formal del desempeño de sus funciones sin perjuicio de la supervisión propia de una sociedad integrada en el grupo United Technologies Corporation.

17. Que, cuando el Presidente del Consejo sea también el primer ejecutivo de la sociedad, se faculte a uno de los consejeros independientes para solicitar la convocatoria del Consejo o la inclusión de nuevos puntos en el orden del día; para coordinar y hacerse eco de las preocupaciones de los consejeros externos; y para dirigir la evaluación por el Consejo de su Presidente.

Ver epígrafe: B.1.21

No Aplicable

18. Que el Secretario del Consejo, vele de forma especial para que las actuaciones del Consejo:

- a) Se ajusten a la letra y al espíritu de las Leyes y sus reglamentos, incluidos los aprobados por los organismos reguladores;
- b) Sean conformes con los Estatutos de la sociedad y con los Reglamentos de la Junta, del Consejo y demás que tenga la compañía;
- c) Tengan presentes las recomendaciones sobre buen gobierno contenidas en este Código Unificado que la compañía hubiera aceptado.

Y que, para salvaguardar la independencia, imparcialidad y profesionalidad del Secretario, su nombramiento y cese sean informados por la Comisión de Nombramientos y aprobados por el pleno del Consejo; y que dicho procedimiento de nombramiento y cese conste en el Reglamento del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.34

Cumple Parcialmente

El Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 8 (El Secretario del Consejo de Administración) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar su contenido a la presente recomendación. Esto no obstante, al no haberse constituido una Comisión de Nombramientos, Zardoya Otis, no cumple íntegramente con esta recomendación.

19. Que el Consejo se reúna con la frecuencia precisa para desempeñar con eficacia sus funciones, siguiendo el programa de fechas y asuntos que establezca al inicio del ejercicio, pudiendo cada Consejero proponer otros puntos del orden del día inicialmente no previstos.

Ver epígrafe: B.1.29

Cumple

20. Que las inasistencias de los consejeros se reduzcan a casos indispensables y se cuantifiquen en el Informe Anual de Gobierno Corporativo. Y que si la representación fuera imprescindible, se confiera con instrucciones.
Ver epígrafe: B.1.28 y B.1.30

Cumple

21. Que cuando los consejeros o el Secretario manifiesten preocupaciones sobre alguna propuesta o, en el caso de los consejeros, sobre la marcha de la compañía y tales preocupaciones no queden resueltas en el Consejo, a petición de quien las hubiera manifestado se deje constancia de ellas en el acta.

Cumple

22. Que el Consejo en pleno evalúe una vez al año:

- a) La calidad y eficiencia del funcionamiento del Consejo;
- b) Partiendo del informe que le eleve la Comisión de Nombramientos, el desempeño de sus funciones por el Presidente del Consejo y por el primer ejecutivo de la compañía;
- c) El funcionamiento de sus Comisiones, partiendo del informe que éstas le eleven.

Ver epígrafe: B.1.19

Explique

Dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos') el Consejo de Administración no ha considerado conveniente hasta la fecha realizar ninguna evaluación formal del desempeño de sus funciones sin perjuicio de la supervisión propia de una sociedad integrada en el grupo United Technologies Corporation.

23. Que todos los consejeros puedan hacer efectivo el derecho a recabar la información adicional que juzguen precisa sobre asuntos de la competencia del Consejo. Y que, salvo que los Estatutos o el Reglamento del Consejo establezcan otra cosa, dirijan su requerimiento al Presidente o al Secretario del Consejo.

Ver epígrafe: B.1.42

Cumple

24. Que todos los consejeros tengan derecho a obtener de la sociedad el asesoramiento preciso para el cumplimiento de sus funciones. Y que la sociedad arbitre los cauces adecuados para el ejercicio de este derecho, que en circunstancias especiales podrá incluir el asesoramiento externo con cargo a la empresa.

Ver epígrafe: B.1.41

Cumple

25. Que las sociedades establezcan un programa de orientación que proporcione a los nuevos consejeros un conocimiento rápido y suficiente de la empresa, así como de sus reglas de gobierno corporativo. Y que ofrezcan también a los consejeros programas de actualización de conocimientos cuando las circunstancias lo aconsejen.

Cumple

26. Que las sociedades exijan que los consejeros dediquen a su función el tiempo y esfuerzo necesarios para desempeñarla con eficacia y, en consecuencia:

- a) Que los consejeros informen a la Comisión de Nombramientos de sus restantes obligaciones profesionales, por si pudieran interferir con la dedicación exigida;
- b) Que las sociedades establezcan reglas sobre el número de consejos de los que puedan formar parte sus consejeros.

Ver epígrafes: B.1.8, B.1.9 y B.1.17

Explique

Dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos'), Zardoya Otis, S.A. no ha considerado conveniente hasta la fecha la constitución de una Comisión de Nombramientos. Tampoco se ha considerado conveniente limitar el número de Consejos de Administración de los que los consejeros puedan formar parte, en particular porque un gran número de los consejeros dominicales son ejecutivos del grupo dominante, United Technologies Corporation, y consecuentemente miembros de Consejos de Administración de otras sociedades del grupo.

27. Que la propuesta de nombramiento o reelección de consejeros que se eleven por el Consejo a la Junta General de Accionistas, así como su nombramiento provisional por cooptación, se aprueben por el Consejo:

- a) A propuesta de la Comisión de Nombramientos, en el caso de consejeros independientes.
- b) Previo informe de la Comisión de Nombramientos, en el caso de los restantes consejeros.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

Dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos'), Zardoya Otis, S.A. no ha considerado conveniente hasta la fecha la constitución de una Comisión de Nombramientos.

28. Que las sociedades hagan pública a través de su página Web, y mantengan actualizada, la siguiente información sobre sus consejeros:

- a) Perfil profesional y biográfico;
- b) Otros Consejos de administración a los que pertenezca, se trate o no de sociedades cotizadas;
- c) Indicación de la categoría de consejero a la que pertenezca según corresponda, señalándose, en el caso de consejeros dominicales, el accionista al que representen o con quien tengan vínculos.
- d) Fecha de su primer nombramiento como consejero en la sociedad, así como de los posteriores, y;
- e) Acciones de la compañía, y opciones sobre ellas, de las que sea titular.

Cumple Parcialmente

Zardoya Otis, S.A. hace pública a través de su página web y mantiene actualizada la información sobre sus consejeros detallada en la presente recomendación excepto el perfil biográfico que hasta la fecha no se ha considerado conveniente hacer público, por motivos de confidencialidad.

29. Que los consejeros independientes no permanezcan como tales durante un período continuado superior a 12 años.

Ver epígrafe: B.1.2

Explique

El Reglamento del Consejo de Administración no prevé en la actualidad esa limitación. Adicionalmente, tal y como se ha descrito anteriormente, en la actualidad ninguno de los consejeros cumple íntegramente los requisitos establecidos en el apartado III, número 5, del Código Unificado de Buen Gobierno.

30. Que los consejeros dominicales presenten su dimisión cuando el accionista a quien representen venda íntegramente su participación accionarial. Y que también lo hagan, en el número que corresponda, cuando dicho accionista rebaje su participación accionarial hasta un nivel que exija la reducción del número de sus consejeros dominicales.

Ver epígrafes: A.2, A.3 y B.1.2

Cumple

31. Que el Consejo de Administración no proponga el cese de ningún consejero independiente antes del cumplimiento del período estatutario para el que hubiera sido nombrado, salvo cuando concorra justa causa, apreciada por el Consejo previo informe de la Comisión de Nombramientos. En particular, se entenderá que existe justa causa cuando el consejero hubiera incumplido los deberes inherentes a su cargo o incurrido en algunas de las circunstancias descritas en el epígrafe 5 del apartado III de definiciones de este Código.

También podrá proponerse el cese de consejeros independientes de resultados de Ofertas Públicas de Adquisición, fusiones u otras operaciones societarias similares que supongan un cambio en la estructura de capital de la sociedad cuando tales cambios en la estructura del Consejo vengán propiciados por el criterio de proporcionalidad señalado en la Recomendación 12.

Ver epígrafes: B.1.2, B.1.5 y B.1.26

Explique

El Reglamento del Consejo de Administración no exige un número mínimo de consejeros independientes. Adicionalmente, el Consejo de Administración no ha constituido una Comisión de Nombramientos ya que la Sociedad no cuenta con ningún consejero independiente, y una de las características esenciales del Comité de Nombramientos es que esté compuesto mayoritariamente por consejeros independientes.

32. Que las sociedades establezcan reglas que obliguen a los consejeros a informar y, en su caso, dimitir en aquellos supuestos que puedan perjudicar al crédito y reputación de la sociedad y, en particular, les obliguen a informar al Consejo de las causas penales en las que aparezcan como imputados, así como de sus posteriores vicisitudes procesales.

Que si un consejero resultara procesado o se dictara contra él auto de apertura de juicio oral por alguno de los delitos señalados en el artículo 124 de la Ley de Sociedades Anónimas, el Consejo examine el caso tan pronto como sea posible y, a la vista de sus circunstancias concretas, decida si procede o no que el consejero continúe en su cargo. Y que de todo ello el Consejo de cuenta, de forma razonada, en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafes: B.1.43 y B.1.44

Cumple

33. Que todos los consejeros expresen claramente su oposición cuando consideren que alguna propuesta de decisión sometida al Consejo puede ser contraria al interés social. Y que otro tanto hagan, de forma especial los independientes y demás consejeros a quienes no afecte el potencial conflicto de interés, cuando se trate de decisiones que puedan perjudicar a los accionistas no representados en el Consejo.

Y que cuando el Consejo adopte decisiones significativas o reiteradas sobre las que el consejero hubiera formulado serias reservas, éste saque las conclusiones que procedan y, si optara por dimitir, explique las razones en la carta a que se refiere la recomendación siguiente.

Esta Recomendación alcanza también al Secretario del Consejo, aunque no tenga la condición de consejero.

Cumple

34. Que cuando, ya sea por dimisión o por otro motivo, un consejero cese en su cargo antes del término de su mandato, explique las razones en una carta que remitirá a todos los miembros del Consejo. Y que, sin perjuicio de que dicho cese se comunique como hecho relevante, del motivo del cese se dé cuenta en el Informe Anual de Gobierno Corporativo.

Ver epígrafe: B.1.5

No Aplicable

35. Que la política de retribuciones aprobada por el Consejo se pronuncie como mínimo sobre las siguientes cuestiones:

- a) Importe de los componentes fijos, con desglose, en su caso, de las dietas por participación en el Consejo y sus Comisiones y una estimación de la retribución fija anual a la que den origen;
- b) Conceptos retributivos de carácter variable, incluyendo, en particular:
 - i) Clases de consejeros a los que se apliquen, así como explicación de la importancia relativa de los conceptos retributivos variables respecto a los fijos.
 - ii) Criterios de evaluación de resultados en los que se base cualquier derecho a una remuneración en acciones, opciones sobre acciones o cualquier componente variable;
- iii) Parámetros fundamentales y fundamento de cualquier sistema de primas anuales (bonus) o de otros beneficios no satisfechos en efectivo; y
- iv) Una estimación del importe absoluto de las retribuciones variables a las que dará origen el plan retributivo propuesto, en función del grado de cumplimiento de las hipótesis u objetivos que tome como referencia.
- c) Principales características de los sistemas de previsión (por ejemplo, pensiones complementarias, seguros de vida y figuras análogas), con una estimación de su importe o coste anual equivalente.
- d) Condiciones que deberán respetar los contratos de quienes ejerzan funciones de alta dirección como consejeros ejecutivos, entre las que se incluirán:
 - i) Duración;
 - ii) Plazos de preaviso; y
 - iii) Cualesquiera otras cláusulas relativas a primas de contratación, así como indemnizaciones o blándajes por resolución anticipada o terminación de la relación contractual entre la sociedad y el consejero ejecutivo.

Ver epígrafe: B.1.15

Cumple Parcialmente

36. Que se circunscriban a los consejeros ejecutivos las remuneraciones mediante entrega de acciones de la sociedad o de sociedades del grupo, opciones sobre acciones o instrumentos referenciados al valor de la acción, retribuciones variables ligadas al rendimiento de la sociedad o sistemas de previsión.

Esta recomendación no alcanzará a la entrega de acciones, cuando se condicione a que los consejeros las mantengan hasta su cese como consejero.

Ver epígrafes: A.3 y B.1.3

Cumple

37. Que la remuneración de los consejeros externos sea la necesaria para retribuir la dedicación, cualificación y responsabilidad que el cargo exija; pero no tan elevada como para comprometer su independencia.

Cumple

38. Que las remuneraciones relacionadas con los resultados de la sociedad tomen en cuenta las eventuales salvedades que consten en el informe del auditor externo y minoren dichos resultados.

Cumple

39. Que en caso de retribuciones variables, las políticas retributivas incorporen las cautelas técnicas precisas para asegurar que tales retribuciones guardan relación con el desempeño profesional de sus beneficiarios y no derivan simplemente de la evolución general de los mercados o del sector de actividad de la compañía o de otras circunstancias similares.

Explique

La retribución variable contemplada en la política retributiva de Zardoya Otis, S.A. está relacionada únicamente con la asistencia a las reuniones del Consejo de Administración.

40. Que el Consejo someta a votación de la Junta General de Accionistas, como punto separado del orden del día, y con carácter consultivo, un informe sobre la política de retribuciones de los consejeros. Y que dicho informe se ponga a disposición de los accionistas, ya sea de forma separada o de cualquier otra forma que la sociedad considere conveniente.

Dicho informe se centrará especialmente en la política de retribuciones aprobada por el Consejo para el año ya en curso, así como, en su caso, la prevista para los años futuros. Abordará todas las cuestiones a que se refiere la Recomendación 35, salvo aquellos extremos que puedan suponer la revelación de información comercial sensible. Hará hincapié en los cambios más significativos de tales políticas sobre la aplicada durante el ejercicio pasado al que se refiera la Junta General. Incluirá también un resumen global de cómo se aplicó la política de retribuciones en dicho ejercicio pasado.

Que el Consejo informe, asimismo, del papel desempeñado por la Comisión de Retribuciones en la elaboración de la política de retribuciones y, si hubiera utilizado asesoramiento externo, de la identidad de los consultores externos que lo hubieran prestado.

Ver epígrafe: B.1.16

Explique

El importe máximo de la retribución de los consejeros viene establecido en el artículo 24 de los Estatutos Sociales y su pago está condicionado a la entrega a los accionistas de un dividendo mínimo y a la satisfacción de las reservas legales y estatutarias, siendo la remuneración, en la práctica, siempre inferior a la cantidad prevista en los Estatutos Sociales. El mecanismo de fijación de la remuneración máxima a los consejeros se describe con más detalle en el epígrafe B.1.16 anterior.

Por este motivo y dado que la legislación española no prevé la figura de la votación consultiva en la Junta General de Accionistas (órgano decisorio por antonomasia en las sociedades mercantiles), el Consejo de Administración ha considerado que lo anterior excluye la necesidad de someter a votación, con carácter consultivo, un informe sobre política retributiva.

Con independencia de lo anterior, el Consejo de Administración hace pública su política retributiva a través del Informe Anual de Gobierno Corporativo.

41. Que la Memoria detalle las retribuciones individuales de los consejeros durante el ejercicio e incluya:

- a) El desglose individualizado de la remuneración de cada consejero, que incluirá, en su caso:
 - i) Las dietas de asistencia u otras retribuciones fijas como consejero;
 - ii) La remuneración adicional como presidente o miembro de alguna comisión del Consejo;
 - iii) Cualquier remuneración en concepto de participación en beneficios o primas, y la razón por la que se otorgaron;
 - iv) Las aportaciones a favor del consejero a planes de pensiones de aportación definida; o el aumento de derechos consolidados del consejero, cuando se trate de aportaciones a planes de prestación definida;
 - v) Cualesquiera indemnizaciones pactadas o pagadas en caso de terminación de sus funciones;
 - vi) Las remuneraciones percibidas como consejero de otras empresas del grupo;
 - vii) Las retribuciones por el desempeño de funciones de alta dirección de los consejeros ejecutivos;
 - viii) Cualquier otro concepto retributivo distinto de los anteriores, cualquiera que sea su naturaleza o la entidad del grupo que lo satisfaga, especialmente cuando tenga la consideración de operación

vinculada o su omisión distorsione la imagen fiel de las remuneraciones totales percibidas por el consejero.

b) El desglose individualizado de las eventuales entregas a consejeros de acciones, opciones sobre acciones o cualquier otro instrumento referenciado al valor de la acción, con detalle de:

- i) Número de acciones u opciones concedidas en el año, y condiciones para su ejercicio;
- ii) Número de opciones ejercidas durante el año, con indicación del número de acciones afectas y el precio de ejercicio;
- iii) Número de opciones pendientes de ejercitar a final de año, con indicación de su precio, fecha y demás requisitos de ejercicio;
- iv) Cualquier modificación durante el año de las condiciones de ejercicio de opciones ya concedidas.

c) Información sobre la relación, en dicho ejercicio pasado, entre la retribución obtenida por los consejeros ejecutivos y los resultados u otras medidas de rendimiento de la sociedad.

Explique

Zardoya Otis, S.A. no ha considerado conveniente hacer pública más información sobre la retribución a sus consejeros que la requerida por el Informe Anual de Gobierno Corporativo cumpliéndose con ello las obligaciones legales y respetando la privacidad de los consejeros.

42. Que cuando exista Comisión Delegada o Ejecutiva (en adelante, "Comisión Delegada"), la estructura de participación de las diferentes categorías de consejeros sea similar a la del propio Consejo y su secretario sea el del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.6

No Aplicable

43. Que el Consejo tenga siempre conocimiento de los asuntos tratados y de las decisiones adoptadas por la Comisión Delegada y que todos los miembros del Consejo reciban copia de las actas de las sesiones de la Comisión Delegada.

No Aplicable

44. Que el Consejo de Administración constituya en su seno, además del Comité de Auditoría exigido por la Ley del Mercado de Valores, una Comisión, o dos comisiones separadas, de Nombramientos y Retribuciones.

Que las reglas de composición y funcionamiento del Comité de Auditoría y de la Comisión o comisiones de Nombramientos y Retribuciones figuren en el Reglamento del Consejo, e incluyan las siguientes:

- a) Que el Consejo designe los miembros de estas Comisiones, teniendo presentes los conocimientos, aptitudes y experiencia de los consejeros y los cometidos de cada Comisión; delibere sobre sus propuestas e informes; y ante él hayan de dar cuenta, en el primer pleno del Consejo posterior a sus reuniones, de su actividad y responder del trabajo realizado;
- b) Que dichas Comisiones estén compuestas exclusivamente por consejeros externos, con un mínimo de tres. Lo anterior se entiende sin perjuicio de la asistencia de consejeros ejecutivos o altos directivos, cuando así lo acuerden de forma expresa los miembros de la Comisión.
- c) Que sus Presidentes sean consejeros independientes.
- d) Que puedan recabar asesoramiento externo, cuando lo consideren necesario para el desempeño de sus funciones.
- e) Que de sus reuniones se levante acta, de la que se remitirá copia a todos los miembros del Consejo.

Ver epígrafes: B.2.1 y B.2.3

Explique

Dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos') Zardoya Otis, S.A. no ha constituido una Comisión de

Nombramientos.

45. Que la supervisión del cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las reglas de gobierno corporativo se atribuya a la Comisión de Auditoría, a la Comisión de Nombramientos, o, si existieran de forma separada, a las de Cumplimiento o Gobierno Corporativo.

Explique

En la práctica Zardoya Otis, S.A. cumple con la mayor parte de la presente recomendación. Esto no obstante, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar parcialmente su contenido, entre otras, a la presente recomendación, por lo que el Comité de Auditoría tendrá la competencia de supervisar el cumplimiento de los códigos internos de conducta y de las normas y recomendaciones de buen gobierno corporativo vigentes en cada momento.

46. Que los miembros del Comité de Auditoría, y de forma especial su presidente, se designen teniendo en cuenta sus conocimientos y experiencia en materia de contabilidad, auditoría o gestión de riesgos.

Cumple

47. Que las sociedades cotizadas dispongan de una función de auditoría interna que, bajo la supervisión del Comité de Auditoría, vele por el buen funcionamiento de los sistemas de información y control interno.

Cumple

48. Que el responsable de la función de auditoría interna presente al Comité de Auditoría su plan anual de trabajo; le informe directamente de las incidencias que se presenten en su desarrollo; y le someta al final de cada ejercicio un informe de actividades.

Cumple Parcialmente

En la práctica Zardoya Otis, S.A. cumple con la mayor parte de la presente recomendación. Esto no obstante, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar parcialmente su contenido, entre otras, a la presente recomendación. Como consecuencia de tal modificación corresponde al Comité de Auditoría supervisar los servicios de auditoría interna de la Sociedad y, en particular: (i) velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; (ii) proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; (iii) proponer el presupuesto de ese servicio; (iv) recibir información periódica sobre sus actividades; (v) revisar el plan anual de trabajo de la auditoría interna y su informe anual de actividades; (vi) conocer las incidencias que se presenten en el desarrollo de plan anual de trabajo de la auditoría interna y (vii) verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.

49. Que la política de control y gestión de riesgos identifique al menos:

- a) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales...) a los que se enfrenta la sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- b) La fijación del nivel de riesgo que la sociedad considere aceptable;
- c) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse;
- d) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance.

Ver epígrafes: D

Cumple Parcialmente

En la práctica Zardoya Otis, S.A. cumple con la mayor parte de la presente recomendación. Esto no obstante, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) del Reglamento del

Consejo de Administración con la finalidad de adaptar parcialmente su contenido, entre otras, a la presente recomendación. Como consecuencia de tal modificación corresponde al Comité de Auditoría revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente. En particular, la política de control y gestión de riesgos identificará al menos:

- (i) Los distintos tipos de riesgo (operativos, tecnológicos, financieros, legales, reputacionales, etc.) a los que se enfrenta la Sociedad, incluyendo entre los financieros o económicos, los pasivos contingentes y otros riesgos fuera de balance;
- (ii) La fijación del nivel de riesgo que la Sociedad considere aceptable;
- (iii) Las medidas previstas para mitigar el impacto de los riesgos identificados, en caso de que llegaran a materializarse; y
- (iv) Los sistemas de información y control interno que se utilizarán para controlar y gestionar los citados riesgos, incluidos los pasivos contingentes o riesgos fuera de balance antes mencionados.

50. Que corresponda al Comité de Auditoría:

1º En relación con los sistemas de información y control interno:

- a) Supervisar el proceso de elaboración y la integridad de la información financiera relativa a la sociedad y, en su caso, al grupo, revisando el cumplimiento de los requisitos normativos, la adecuada delimitación del perímetro de consolidación y la correcta aplicación de los criterios contables.
- b) Revisar periódicamente los sistemas de control interno y gestión de riesgos, para que los principales riesgos se identifiquen, gestionen y den a conocer adecuadamente.
- c) Velar por la independencia y eficacia de la función de auditoría interna; proponer la selección, nombramiento, reelección y cese del responsable del servicio de auditoría interna; proponer el presupuesto de ese servicio; recibir información periódica sobre sus actividades; y verificar que la alta dirección tiene en cuenta las conclusiones y recomendaciones de sus informes.
- d) Establecer y supervisar un mecanismo que permita a los empleados comunicar, de forma confidencial y, si se considera apropiado, anónima las irregularidades de potencial trascendencia, especialmente financieras y contables, que adviertan en el seno de la empresa.

2º En relación con el auditor externo:

- a) Elevar al Consejo las propuestas de selección, nombramiento, reelección y sustitución del auditor externo, así como las condiciones de su contratación.
- b) Recibir regularmente del auditor externo información sobre el plan de auditoría y los resultados de su ejecución, y verificar que la alta dirección tiene en cuenta sus recomendaciones.
- c) Asegurar la independencia del auditor externo y, a tal efecto:
 - i) Que la sociedad comunique como hecho relevante a la CNMV el cambio de auditor y lo acompañe de una declaración sobre la eventual existencia de desacuerdos con el auditor saliente y, si hubieran existido, de su contenido.
 - ii) Que se asegure de que la sociedad y el auditor respetan las normas vigentes sobre prestación de servicios distintos a los de auditoría, los límites a la concentración del negocio del auditor y, en general, las demás normas establecidas para asegurar la independencia de los auditores;
 - iii) Que en caso de renuncia del auditor externo examine las circunstancias que la hubieran motivado.
- d) En el caso de grupos, favorecer que el auditor del grupo asuma la responsabilidad de las auditorías de las empresas que lo integren.

Ver epígrafes: B.1.35, B.2.2, B.2.3 y D.3

Cumple Parcialmente

Durante el ejercicio 2008, Zardoya Otis, S.A. cumplía en la práctica con la mayor parte de contenido de la presente recomendación. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar su contenido, entre otras, a la presente recomendación.

51. Que el Comité de Auditoría pueda convocar a cualquier empleado o directivo de la sociedad, e incluso disponer que comparezcan sin presencia de ningún otro directivo.

Cumple

52. Que el Comité de Auditoría informe al Consejo, con carácter previo a la adopción por éste de las correspondientes decisiones, sobre los siguientes asuntos señalados en la Recomendación 8:

- a) La información financiera que, por su condición de cotizada, la sociedad deba hacer pública periódicamente. El Comité debiera asegurarse de que las cuentas intermedias se formulan con los mismos criterios contables que las anuales y, a tal fin, considerar la procedencia de una revisión limitada del auditor externo.
- b) La creación o adquisición de participaciones en entidades de propósito especial o domiciliadas en países o territorios que tengan la consideración de paraísos fiscales, así como cualesquiera otras transacciones u operaciones de naturaleza análoga que, por su complejidad, pudieran menoscabar la transparencia del grupo.
- c) Las operaciones vinculadas, salvo que esa función de informe previo haya sido atribuida a otra Comisión de las de supervisión y control.

Ver epígrafes: B.2.2 y B.2.3

Cumple Parcialmente

Durante el ejercicio 2008, Zardoya Otis, S.A. cumplía con la obligación contenida en el apartado a) de la presente recomendación. Adicionalmente, el Consejo de Administración celebrado el 15 de abril de 2008 acordó modificar el artículo 12 (Constitución de Comités) del Reglamento del Consejo de Administración con la finalidad de adaptar su contenido, entre otras, a la presente recomendación.

53. Que el Consejo de Administración procure presentar las cuentas a la Junta General sin reservas ni salvedades en el informe de auditoría y que, en los supuestos excepcionales en que existan, tanto el Presidente del Comité de Auditoría como los auditores expliquen con claridad a los accionistas el contenido y alcance de dichas reservas o salvedades.

Ver epígrafe: B.1.38

Cumple

54. Que la mayoría de los miembros de la Comisión de Nombramientos -o de Nombramientos y Retribuciones, si fueran una sola- sean consejeros independientes.

Ver epígrafe: B.2.1

Explique

Dada la composición accionarial y la estructura del Consejo (en el que 7 de los 9 consejeros son dominicales, otro es ejecutivo y el noveno pertenece a la categoría de 'otros consejeros externos') Zardoya Otis, S.A. no ha constituido una Comisión de Nombramientos.

55. Que correspondan a la Comisión de Nombramientos, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

- a) Evaluar las competencias, conocimientos y experiencia necesarios en el Consejo, definir, en consecuencia, las funciones y aptitudes necesarias en los candidatos que deban cubrir cada vacante, y evaluar el tiempo y dedicación precisos para que puedan desempeñar bien su cometido.
- b) Examinar u organizar, de la forma que se entienda adecuada, la sucesión del Presidente y del primer ejecutivo y, en su caso, hacer propuestas al Consejo, para que dicha sucesión se produzca de forma ordenada y bien planificada.
- c) Informar los nombramientos y ceses de altos directivos que el primer ejecutivo proponga al Consejo.

d) Informar al Consejo sobre las cuestiones de diversidad de género señaladas en la Recomendación 14 de este Código.

Ver epígrafe: B.2.3

No Aplicable

56. Que la Comisión de Nombramientos consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos.

Y que cualquier consejero pueda solicitar de la Comisión de Nombramientos que tome en consideración, por si los considerara idóneos, potenciales candidatos para cubrir vacantes de consejero.

No Aplicable

57. Que corresponda a la Comisión de Retribuciones, además de las funciones indicadas en las Recomendaciones precedentes, las siguientes:

a) Proponer al Consejo de Administración:

- i) La política de retribución de los consejeros y altos directivos;
- ii) La retribución individual de los consejeros ejecutivos y las demás condiciones de sus contratos.
- iii) Las condiciones básicas de los contratos de los altos directivos.

b) Velar por la observancia de la política retributiva establecida por la sociedad.

Ver epígrafes: B.1.14 y B.2.3

No Aplicable

58. Que la Comisión de Retribuciones consulte al Presidente y al primer ejecutivo de la sociedad, especialmente cuando se trate de materias relativas a los consejeros ejecutivos y altos directivos.

No Aplicable

G - OTRAS INFORMACIONES DE INTERÉS

Si considera que existe algún principio o aspecto relevante relativo a las prácticas de gobierno corporativo aplicado por su sociedad, que no ha sido abordado por el presente Informe, a continuación, mencione y explique su contenido.

Dentro de este apartado podrá incluirse cualquier otra información, aclaración o matiz, relacionados con los anteriores apartados del informe, en la medida en que sean relevantes y no reiterativos.

En concreto, indique si la sociedad está sometida a legislación diferente a la española en materia de gobierno corporativo y, en su caso, incluya aquella información que esté obligada a suministrar y sea distinta de la exigida en el presente informe.

OTRA INFORMACIÓN DE INTERÉS

SEGURIDAD

El "Programa de Seguridad, Salud y Medio Ambiente" ha sido actualizado para describir las últimas mejoras introducidas en los procesos, métodos de trabajo, útiles y herramientas y equipos de seguridad. Estas mejoras son el resultado de la aplicación de la normativa vigente, de las aportaciones de los empleados y del liderazgo de la dirección en esta materia, considerada como uno de los valores clave de la compañía.

Este programa es la base de nuestro Sistema de Gestión de la Seguridad, Salud y Medio Ambiente y se compone de los siguientes doce elementos: 1. Política y Liderazgo; 2. Organización; 3. Planificación; 4. Responsabilidades; 5. Evaluación, prevención y control; 6. Formación; 7. Comunicación; 8. Normas y Procedimientos; 9. Inspecciones y Auditorias; 10. Investigación de Incidentes; 11. Documentación; 12. Evaluación Anual.

Cada año se aplican las diferentes acciones establecidas en cada uno de los elementos del Sistema de Gestión, poniendo el énfasis en la evaluación que se hace de lo sucedido en el año anterior y en las previsiones del año siguiente, para continuar ampliando la "Cultura de Seguridad Total" y así facilitar la reducción en los índices de accidentabilidad que se consiguen año tras año.

Entre las diferentes iniciativas que tenemos implantadas para reforzar la cultura de seguridad total y la participación de los empleados podríamos destacar las siguientes:

- Día de la Seguridad. En ese día se realizan diferentes actividades relacionadas con la Prevención de Riesgos Laborales en todos los centros de trabajo. El lema de este año ha sido "La prevención se construye entre todos..... sin ti no es posible".
- Concurso de Pósters y Dibujos de seguridad. Para empleados y familiares con premios a la participación y a los ganadores de las diferentes categorías.
- Agenda de Seguridad. Se incluyen las reglas principales de prevención de accidentes, así como los dibujos de seguridad de los ganadores del concurso.
- Club de los centros de trabajo con un significativo número de días sin accidentes. El número de días sin accidentes de cada centro se publica en las estadísticas mensuales y se entregan placas y diplomas de reconocimiento. El director general entrega personalmente en el centro las placas de reconocimiento a los centros con más de 10 años sin accidentes.
- Reconocimientos individuales a empleados. Por sugerencias de seguridad, o por contribuciones especiales como obtener una puntuación de 100 % en las auditorías externas.
- Cursos de formación a todos los empleados sobre todos los aspectos de seguridad, para que se sigan las normas no sólo por que lo dice la compañía, sino por convencimiento personal del beneficio para todos los involucrados.
- Inspecciones y Auditorías internas y externas de los lugares de trabajo (obras, fábricas y oficinas) y de la aplicación del Sistema de Gestión de Seguridad, Salud y Medio Ambiente para identificar los aspectos que se necesitan reforzar.

El conjunto de acciones consiguen hacer de nuestro lugar de trabajo un sitio seguro para cada persona y cada día de trabajo. Aspectos por los que tanto nuestros clientes como los usuarios de nuestros productos y servicios nos diferencian del resto de empresas del sector y nos valoran positivamente como una de las empresas más seguras y con uno de los Sistemas de Gestión de Seguridad, Salud y Medio Ambiente mas completo.

CONTRATOS Y PROYECTOS

Zardoya Otis sigue estando presente en los edificios más emblemáticos y recibe la confianza de los clientes más destacados, para instalar sus equipos y mantener sus aparatos. Estos son algunos de los proyectos más importantes en los que la Compañía estuvo implicada a lo largo de 2008.

Mantenimiento con Metro de Madrid

Zardoya Otis ganó el concurso de Metro de Madrid para el mantenimiento integral de 208 escaleras mecánicas localizadas en 44 estaciones de la red metropolitana. El contrato es por un año, prorrogable por otros 3.

Con esta adjudicación, Zardoya Otis pasa a tener en mantenimiento un total de 333 equipos en Metro de Madrid, de los que 41 son ascensores y 292 son escaleras mecánicas. Entre dichos equipos figuran los 109 cuya instalación culminó en el año 2007 en diversas estaciones de nueva construcción de las líneas 1 y 3, en lo que constituyó el mayor contrato de toda su historia.

Hasta ahora, gran parte de estas 208 escaleras eran mantenidas por el propio Metro de Madrid, con la asistencia técnica de distintas compañías para la resolución de incidencias concretas. El contrato ahora ganado por Zardoya Otis es para el mantenimiento integral, incluido el preventivo, de los equipos.

Finalización obras Torre Caja Madrid

Zardoya Otis finalizó en 2008 la instalación de los ascensores de la Torre Caja Madrid, diseñada por el arquitecto británico Norman Foster y que se ha convertido en el edificio más alto de España y uno de los más elevados de Europa, con 250 metros de altura y 49 plantas. Esta torre forma parte del proyecto "Cuatro Torres Business Área", un parque de negocios compuesto por cuatro torres de oficinas que se ha edificado en los terrenos de la antigua Ciudad Deportiva del Real Madrid.

Zardoya Otis ha instalado un total de 19 ascensores, todos ellos Elevonic excepto los tres que bajan hasta el garaje, que son del modelo Otis 2000-VF. 14 de los equipos tienen una capacidad de carga de 1.800 Kg. y velocidades entre 5 y 7 metros por segundo. Ocho de ellos cuentan con puertas de cristal y un panel de fondo panorámico.

Finalización ampliación de IFEMA

Otro proyecto singular finalizado en 2008 ha sido la dotación de equipos de transporte vertical para la ampliación del recinto ferial de IFEMA en Madrid, de 50.000 metros cuadrados de superficie expositiva. Zardoya Otis ha instalado un total de 16

ascensores y 30 escaleras mecánicas y andenes móviles. 12 de los ascensores incorporan la tecnología de cintas planas Gen2, y 4 son montacargas hidráulicos con una capacidad de carga de 12.000 kg.

Grandes superficies

El Corte Inglés, uno de nuestros principales clientes, ha vuelto a confiar en Otis para equipar varios de los centros comerciales que tiene previsto abrir próximamente. Entre ellos destaca el Hipercor de El Ejido (Almería), donde Zardoya Otis fue la empresa elegida para instalar 16 andenes, 16 escaleras mecánicas y 8 ascensores y montacargas.

Nuevo Otis Gen2 FLEX doble embarque a 90°

El nuevo modelo Otis Gen2 Flex doble embarque a 90° supone un paso más en la ampliación de la gama Gen2, con el objetivo de llegar a cubrir todas las necesidades del mercado posibles utilizando el sistema de cintas planas Gen2 exclusivo de Otis.

Se trata de un ascensor sin cuarto de máquinas con todas las ventajas que conlleva el sistema de cintas planas Gen2:

- Ahorro de energía.
- Respeto al medio ambiente
- Ahorro de espacio.
- Funcionamiento suave y silencioso.
- Mayor precisión de parada.

Para poder encajar un doble embarque a 90°, este ascensor cuenta con una configuración de estribo en mochila o cantilever, lo que constituye la principal diferencia con el Otis Gen2 Comfort.

Las versiones disponibles son las de 6 y 8 personas. En un futuro muy próximo se ampliará la gama del Otis Gen2 Flex, estableciéndose dimensiones de cabina variables. El objetivo es que el Gen2 Flex, gracias a su configuración en cantilever, pueda adaptarse a todo tipo de huecos. Será, por tanto, un modelo ideal para edificios existentes en los que sea preciso encajar un ascensor en un hueco de dimensiones no standard. También cubrirá todas las posibilidades que podrían ser requeridas para un ascensor hidráulico.

INGENIERIA

La actividad del año 2008 se ha centrado casi en su totalidad en consolidar y ampliar la gama de producto Gen2 Comfort por las ventajas que su tecnología de cintas, patentada por Otis, proporciona a los clientes y al medio ambiente.

En esta línea:

- Se ha continuado trabajando en la extensión de la gama Gen2 Comfort a velocidades altas.

- Se ha ampliado la gama de opcionales para poder servir al mercado italiano.
- Se ha lanzado el Gen2 Flex, un ascensor más flexible en lo que a dimensiones de hueco se refiere. Una solución ideal para edificios existentes en donde antes se instalaban ascensores hidráulicos. El Gen2 Flex requiere una cuarta parte de la potencia instalada y consume menos de la mitad que un ascensor hidráulico.
- Se ha lanzado un paquete de modernizaciones con tecnología Gen2. El objetivo es mejorar la calidad del viaje, la nivelación, la seguridad y el consumo energético de los ascensores existentes.
- Se ha consolidado la opción de sobre recorrido corto (2.7 m.), muy interesante también para edificios existentes.

FABRICACIÓN

El año 2008 ha sido muy complejo para el entorno industrial. Así, las materias primas experimentaron una escalada de precios en la primera mitad del año, precios que se nivelaron a partir del verano y empezaron una tendencia bajista a final de año, habiendo representado en el promedio del ejercicio un encarecimiento de nuestros costos del 1,5 %. Para contrarrestar tal efecto en la medida de lo posible, se lanzaron proyectos para reducir costos enfocados a racionalizar la producción concentrándola en la gama de ascensores gearless GEN2, a la búsqueda de fuentes alternativas de suministro en países de bajo costo y a la fabricación interna de componentes antes subcontratados. En este sentido, hemos conseguido la homologación de una nueva máquina de imanes permanentes que equipará los modelos europeos de 10 a 13 personas, eliminando la importación que antes hacíamos de este componente desde China.

La crisis económica se ha dejado sentir en mayor medida en la contracción de la demanda a la fábrica de Madrid. Así, la fabricación de ascensores descendió en un 9%, arrastrada por el descenso de los pedidos domésticos. Sin embargo, los clientes internacionales que habitualmente compraban nuestros productos aumentaron sus pedidos en un 9,3%.

Un impacto significativo en nuestras exportaciones va a tener la decisión tomada por Otis de transferir parte de la producción de subsistemas desde las fábricas italianas a la de Madrid. Así, en septiembre empezamos a enviar estos subsistemas a un centro de distribución situado en el norte de Italia desde donde son reexpedidos al mercado italiano y centro europeo. Se espera que cuando el proceso esté plenamente operativo a lo largo de 2009, se duplique el número de unidades internacionales que reciben nuestros fabricados.

Esta expedición a Europa ha requerido dedicar recursos de Ingeniería de Diseño e Industrial a ampliar la gama de nuestros productos, adaptándola al mercado europeo, a la par que se cubrían nuevas necesidades del mercado nacional: se han creado nuevos ascensores con tecnología GEN2 para 12 personas, para 8 personas con embarques a 90°, ascensores de 4, 6 y 8 personas para huecos con altura de techo reducida y una nueva familia de ascensores con estribo cantilever de dimensiones variables, denominada Flex, llamada a sustituir a los hidráulicos y con la que se espera competir en el mercado de sustituciones.

En la fábrica de San Sebastián ha habido un crecimiento espectacular en la elaboración de la nueva familia de máquinas sin engranajes y con motor de imanes, que ha sobrepasado la producción de las máquinas tradicionales de engranaje. El resultado es que en conjunto se ha alcanzado el máximo histórico de fabricación de máquinas, habiéndose expedido un 27% más que el año anterior, si bien en los últimos meses se ha experimentado una rápida caída en la cartera de pedidos.

Pero sin duda recordaremos el 2008 porque en el verano se terminaron las obras de la nueva fábrica de Leganés, un año después de haberse iniciado. La planta de paneles solares que ocupa el techo de la fábrica está operativa desde Julio. La fábrica se ha concebido organizada en células, cada una dedicada a la fabricación de un subsistema conteniendo todo el equipamiento que dicha fabricación precisa. Este concepto, que ha supuesto un esfuerzo inversor, tiene como foco la mejora de la productividad y el control del proceso productivo y nos ha permitido implantar un plan de puesta en marcha por fases, con el ánimo de minimizar la posibilidad de que un traslado de este tipo afectara negativamente al nivel de servicio que damos a nuestros clientes. La primera célula estuvo operativa en octubre y estamos en un proceso que evoluciona satisfactoriamente y esperamos culminar en abril de 2009. Además, el nuevo centro de distribución estará situado en el mismo edificio de la fábrica, con lo que se reduce el tiempo y costo asociados a los envíos actuales entre fábrica y operadores logísticos. Con todo ello, esperamos mejorar la eficacia de las actividades industriales en los próximos años.

RECURSOS HUMANOS

Otro año más, la experiencia de Zardoya Otis confirma que nuestros equipos humanos son el principal activo de nuestra Empresa y la garantía de nuestros éxitos pasados, presentes y futuros, siendo la calidad profesional y humana de nuestros empleados uno de los aspectos mejor valorados por nuestros clientes en todas las encuestas que realizamos.

En este sentido, la gestión de los Recursos Humanos en la Compañía, se vuelca en tratar de atraer, retener, motivar, e ilusionar a los empleados para dar lo mejor de sí mismos en su trabajo.

El año 2008 ha sido un año intenso para Zardoya Otis en los aspectos relacionados con los Recursos Humanos. Cabe destacar los siguientes hitos:

Plantilla

La plantilla del Grupo Zardoya Otis a 31 de diciembre de 2008 era de 6.046 empleados, lo que representa un incremento del 3.7% respecto al año 2007.

A lo largo del año 2008 se han producido un total de 370 incorporaciones nuevas a la compañía procedentes del exterior y 165 incorporaciones nuevas procedentes de adquisiciones, principalmente del Grupo De Vega, empresa incorporada al Grupo a mediados del año.

El porcentaje de bajas voluntarias ha sido notablemente bajo, 1,0 %, lo que demuestra la confianza de los trabajadores de Zardoya Otis en la manera que la empresa es gestionada.

Relaciones Laborales

Después de 31 sesiones de trabajo y varios meses de negociaciones, la empresa y los representantes de los trabajadores firmaron el XVI Convenio Colectivo de Zardoya Otis por una duración de tres años.

Firmado sin intermediación de huelga alguna, se trata de un acuerdo satisfactorio para empresa y trabajadores, dado que garantiza tres años de paz social que permita concentrar los esfuerzos en capear la crisis económica, soluciona de mutuo acuerdo algunos conflictos pendientes, añade y mejora interesantes beneficios sociales y, en general, hace la empresa más transparente y atractiva.

Todos los trabajadores recibieron información semanal del avance de las negociaciones.

Con motivo del traslado definitivo de los trabajadores de la Fábrica de Méndez Álvaro a la nueva Fábrica de Leganés y después de varias semanas de conversaciones con los representantes de los trabajadores en relación con las condiciones del traslado, la empresa comunicó las mismas en septiembre 2008, iniciándose el traslado de los empleados, que finalizará en el primer trimestre de 2009.

Todos los trabajadores trasladados participaron una semana antes de su traslado real en el "Evento día cero", visitando su nuevo puesto de trabajo, las instalaciones generales, vestuarios, zona de descanso, garaje, etc., y tomando un aperitivo de bienvenida con la Dirección.

Formación

Con una media de 40 horas de formación por empleado al año, Zardoya Otis demuestra su apuesta por la formación continua de su plantilla, tanto en los aspectos técnicos de montaje, mantenimiento y fabricación de ascensores como en la actualización permanente de todo tipo de otros conocimientos.

Área	Horas	Personas	Cursos
Programas Corporativos	25.352	2.290	4.070
Programas Técnicos (RRHH)	22.164	621	436
Programas Técnicos (Obras)	57.520	3.418	504
Desarrollo Individual	88.651	503	430
Total	193.687	6.832	5.440

En particular, en 2008 se hizo un enorme esfuerzo en el aspecto de la formación en competencias, habiendo participado un total de 375 personas en cursos sobre comunicación excelente, diagnóstico y resolución de problemas, orientación a resultados y gestión del tiempo, el supervisor proactivo, .. y 270 personas en nuestro plan de formación comercial (Buenas prácticas comerciales, desarrollo de redes de contacto para el incremento de las ventas,...).

Madrid acogió asimismo en junio 2008 la última semana de formación y la ceremonia de graduación de la OTIS UNIVERSITY, un programa de formación mundial con 90 participantes de 40 países en Ingeniería del ascensor, Fabricación de ascensores, Montaje de Ascensores y Ventas Avanzadas.

En coherencia con nuestra cada vez mayor internacionalización y con el objetivo de potenciar el nivel de comunicación en inglés de nuestros empleados, desarrollamos e implantamos un nuevo sistema de formación en idiomas, basado en cursos intensivos y contenidos profesionales en el que participan 90 empleados. El premio fin de curso al mejor estudiante del año de un viaje a Londres de una semana de duración es muy apreciado.

La formación de nuestra plantilla seguirá siendo un objetivo irrenunciable en el futuro.

Desarrollo de RRHH

La decisión de publicar las vacantes en la intranet de la compañía, basada en comentarios de los trabajadores a través de la encuesta de empleados, resultó ser un acierto. Cinco empleados tienen hoy un trabajo más cualificado que antes del cambio.

La empresa realizó varios Assesment Center para validar el potencial y preparar planes de desarrollo para 40 personas de alto potencial.

Después de varios años de expatriación, un español destinado en Chipre como Director General volvió a España como director de una de nuestras zonas comerciales, cerrando el círculo del plan de carrera previsto. Hoy hay otros españoles empleados de Zardoya Otis en destino internacional como parte de su carrera profesional.

Programa de Estudios

El programa formativo de UTC (Scholar Program) facilita, financia y premia los estudios para obtener un título universitario, de postgrado o aquellos que permiten el acceso a la universidad, a todos los empleados que cumplan el requisito de tener un contrato indefinido.

Durante 2008/2009 están participando en dicho programa 64 personas, realizando un total de 31.300 horas de formación.

Destacar el hecho de que tengamos, entre otros, 1 operario realizando un Doctorado, 9 operarios estudiando ingenierías técnicas de las cuales 7 son Ingeniería Técnica Industrial, 9 administrativos y 4 comerciales cursando distintas modalidades de Masters, etc.

ACCIÓN SOCIAL

SPECIAL OLYMPICS

Zardoya Otis continuó su colaboración con Special Olympics, aportando voluntarios a las distintas actividades deportivas realizadas por personas con discapacidad física o psíquica y contribuyendo con una cantidad económica por cada encuesta de satisfacción que los clientes remiten a la empresa.

En 2008, Zardoya Otis tuvo una presencia importante en el Encuentro Interautonómico de Pruebas Motrices Adaptadas y Fútbol Sala que se celebró en noviembre en Colmenar Viejo (Madrid). Empleados, familiares y amigos acudieron a las instalaciones municipales del Pabellón Lorenzo Rico para ayudar a los deportistas, colaborar en la organización de las pruebas adaptadas, o simplemente animar a los chavales.

FUNDACIÓN NANTIK LUM

Zardoya Otis ha renovado su acuerdo de colaboración con la fundación Nantik Lum para financiar un proyecto a beneficio de las mujeres indígenas de Chiapas (México).

El propósito fundamental que persigue el proyecto es impulsar el fomento de actividades económico-productivas sostenibles para mejorar la economía familiar y comunitaria. A través de los microcréditos, estas mujeres reciben la financiación inicial para desarrollar pequeñas labores manuales por las que reciben una contraprestación económica que les permite mantener a sus familias.

El acuerdo de colaboración consta de dos fases. En la primera, Zardoya Otis ha donado a Nantik Lum el dinero necesario para la elaboración de unos bolsos y collares artesanales hechos a mano por las mujeres indígenas. Como novedad, se ha dado la oportunidad a los empleados de votar por sus productos preferidos de entre todos los que elaboran las mujeres. En la segunda fase, Zardoya Otis ha distribuido los bolsos y collares entre sus delegaciones para su venta. El dinero recogido se dedicará igualmente al desarrollo de este proyecto. Mediante esta fórmula de colaboración, los empleados de Zardoya Otis participan directamente en el éxito de esta iniciativa social.

I DÍA OTIS POR EL MEDIO AMBIENTE

El pasado 15 de noviembre se celebró en Cazalegas (Toledo) el I Día Otis por el Medio Ambiente, iniciativa enmarcada dentro del compromiso de nuestra compañía en la reducción de emisiones de CO₂ y la compensación del emitido por la flota de vehículos de Zardoya Otis.

Más de 350 personas entre empleados, familiares y amigos participaron en esta actividad, y con el esfuerzo y la colaboración de todos, mayores y pequeños, se consiguieron repoblar cuatro hectáreas de terreno con pinos, encinas y alcornoques.

ACTUACIÓN MEDIOAMBIENTAL 2007

1.- Introducción

2.- Principales actuaciones medioambientales en 2008.

2.1.- Incremento de la imagen corporativa.

2.2.- Norma ISO 14001.

2.3.- Eficiencia energética del nuevo Centro Industrial en el Parque Tecnológico de Leganés.

2.4.- Primer día OTIS por el medio ambiente.

2.5.- Actuaciones en el producto.

3.- Futuro.

1.- INTRODUCCIÓN

Durante 2008, Zardoya Otis, S.A., ha continuado desarrollando los aspectos definidos en su estrategia, política y objetivos clave en materia medioambiental, haciendo realidad algunos de los proyectos de futuro ya anunciados en la memoria correspondiente a 2007.

Cabe destacar, entre otros, la finalización y puesta en marcha del nuevo Centro Industrial de Madrid, situado en el Parque Tecnológico de Leganés, donde se han implantado las más modernas tecnologías en fabricación y se han aplicado soluciones tendentes a mejorar la eficiencia energética, tales como la aplicación de soluciones de energías renovables (energía solar fotovoltaica y fototérmica).

2.- PRINCIPALES ACTUACIONES MEDIOAMBIENTALES EN 2008

Comprometidos con los retos medioambientales que, cada vez más, son más reales necesidades demandadas por la sociedad y el mercado, Zardoya Otis, S.A., ha enfocado sus esfuerzos actuando en las líneas fundamentales de evitar el cambio climático, mejorar la eficiencia energética y aumentar su imagen de "compañía verde".

2.1.- Incremento de la Imagen Corporativa

Con el propósito de aumentar la imagen corporativa respecto al compromiso con el medio ambiente, durante 2008 se han realizado, entre otras, las siguientes actuaciones:

- Jornadas y Seminarios

Cabe destacar la participación en dos Seminarios del Consejo Social de la Universidad Politécnica de Madrid y en siete jornadas promovidas por la Dirección de Industria, Energía y Minas de la Comunidad de Madrid. También se participó en la jornada que GENERA (Feria Internacional de Energía y Medio Ambiente) celebró en el Recinto Ferial de Madrid. Se asistió al curso LEED impartido por el Consejo de la Construcción Verde de España.

- Guías de la CAM y Conferencias

Dentro de la colaboración de Zardoya Otis, S.A. con la Comunidad de Madrid para colaborar en los programas de eficiencia energética, se participó en la elaboración de la "Guía de Rehabilitación Energética de Edificios de Viviendas" (anteriormente ya se había participado en la "Guía sobre Eficiencia Energética en Comunidades de Propietarios" y en la "Guía de Ahorro y Eficiencia Energética en Oficinas y Despachos"), escribiéndose en ella un capítulo titulado "Ascensores de Última Generación".



Se impartieron dos conferencias en las presentaciones oficiales de la nueva Guía.

- Premio Desarrollo Sostenible

En el mes de junio, se obtuvo el Premio al Desarrollo Sostenible de la Comunidad Autónoma de Murcia en su modalidad de Eco-Eficiencia. Con dicho galardón se destaca la política empresarial y de marketing de la compañía, enfocada principalmente en el rango de ascensores GeN2 Comfort.

- Otras actuaciones

La Dirección de Calidad, Producto y Normativa, desde los organismos en los que participa, ha fomentado e impulsado el desarrollo, tanto a nivel nacional como autonómico, de nueva normativa en la edificación que incluya a los ascensores en los consumos energéticos de los edificios, permita su clasificación y ayude a la concesión de subvenciones oficiales a la hora de instalar o sustituir los ascensores convencionales por los nuevos más eficientes, capaces de consumir hasta un 70% menos de energía.

Los mayores esfuerzos de Zardoya Otis, S.A., se han orientado a colaborar con los organismos estatales y con las CC.AA. que se han mostrado pioneros y más activos en este campo (Madrid, Asturias, Galicia, Valencia, Murcia, etc.).

Fruto de las actuaciones en FEEDA (Federación Empresarial Española de Ascensores) y su Asociación de Madrid, han sido el establecimiento de dos Grupos de Trabajo para la consecución de los objetivos clave anteriormente citados.

También se ha acordado con el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía) una colaboración y la posibilidad de un esfuerzo conjunto para la determinación de los parámetros para que los ascensores puedan considerarse como eficientemente energéticos y subvencionables mediante *Planes Renove*. Para ello, también se han establecido relaciones de cooperación con el Instituto Tecnológico de Aragón.

2.2.- Norma ISO 14001

En mayo de 2008 se realizó por AENOR la primera auditoría de revisión del segundo ciclo del Sistema de gestión medioambiental ISO14001 en la fábrica de Madrid en Méndez Álvaro. El sistema implantado se consideró adecuado a la norma y eficaz. Se pasó la revisión sin detectarse disconformidades por quinto año consecutivo.

Las fábricas de San Sebastián y Munguía también pasaron las auditorías medioambientales anuales de seguimiento, con el resultado análogo de ninguna no conformidad.

Igualmente, la fábrica de motores REIVAJ superó con éxito la auditoría realizada por AENOR en la norma ISO 14001, con el resultado de ausencia de disconformidades.

2.3.- Ahorros y eficiencia energética en el nuevo Centro Industrial de Madrid en el Parque Tecnológico de Leganés

En octubre de 2008 se inició el traslado del centro industrial de Méndez Alvaro a las nuevas instalaciones en el Parque tecnológico de Leganés que se completará, de acuerdo con el plan de acción establecido, en los primeros meses de 2009.

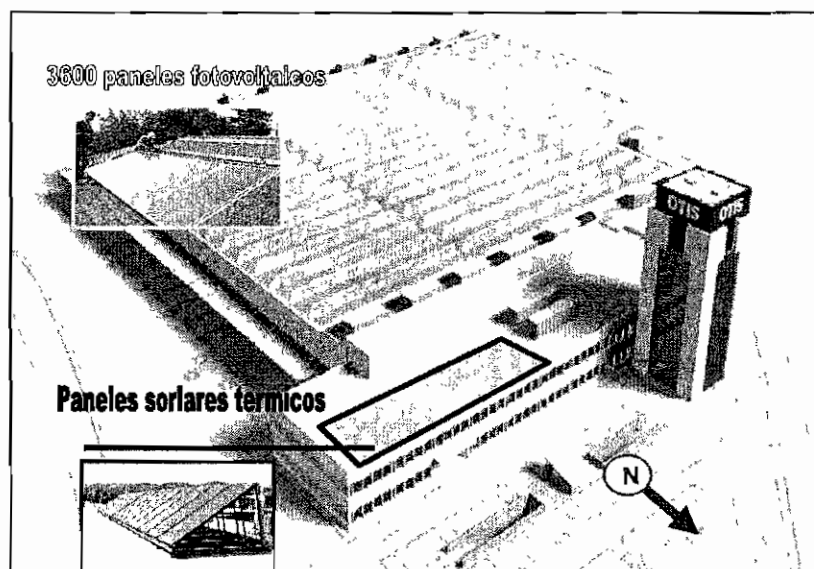
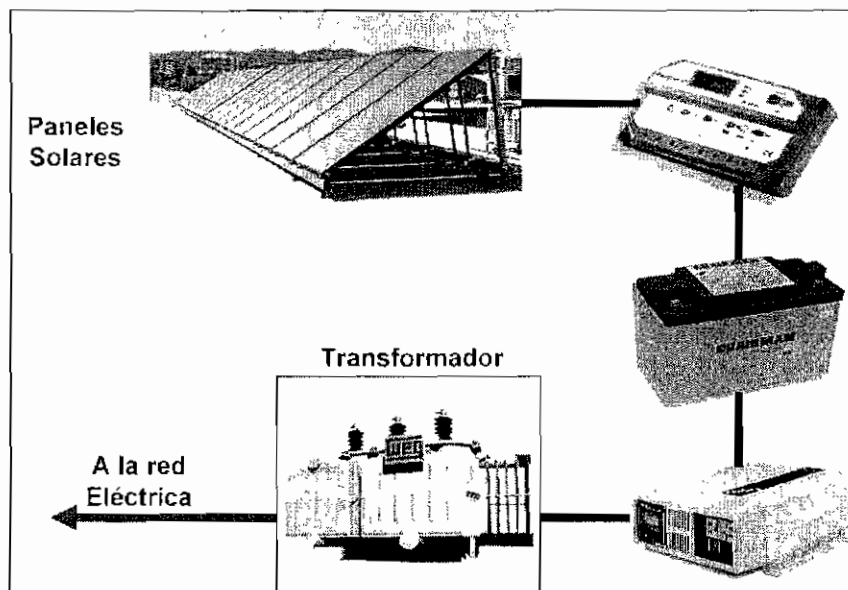
El nuevo centro es responsable y cuidadoso con el medio ambiente, e incorpora las tecnologías más avanzadas para reducir el consumo energético y las emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera. Es destacable la instalación fotovoltaica de generación de energía, que supone actualmente la instalación sin perforaciones más grande de España, con un total de 12.000 metros cuadrados, mayor que un campo de fútbol.

Sus principales características se describen a continuación:

- Instalación fotovoltaica en cubierta con 3600 paneles que generan un 1GWh de energía al año, lo que equivale al 60% de la energía eléctrica necesaria en el centro. Conseguirá reducir las emisiones de CO₂ en 1050 toneladas y las de SO_x en 3 toneladas anuales.
- Paneles solares térmicos para agua caliente, que proporcionan el 70% de la utilizada en el centro.
- Sistema de control de la iluminación, que monitoriza la luz eléctrica mediante un sistema que regula la iluminación en función de la luz natural. El sistema utiliza fluorescentes de bajo consumo.

- Aislamiento térmico, conseguido, aparte de por los materiales empleados en la construcción, por la orientación de las oficinas para aumentar la exposición a la luz solar en invierno y reflejarla en verano mediante parasoles instalados en las fachadas expuestas a la luz solar.
- Aire Acondicionado, con un sistema de aire climatizado con regulación automática.
- Consumo de agua, incluyendo un depósito subterráneo de agua para utilizar en caso de incendio. Los elementos de control del flujo de agua están proyectados para economizar su utilización.
- Ascensores. Se han instalado dos ascensores Gen2 Comfort de última generación que optimizan el uso de la energía e incorporan módulos para el apagado automático de la luz de la cabina.

Esquema de la Instalación



2.4.- Primer día OTIS por el Medio Ambiente

El 15 de noviembre, Zardoya Otis, S. A. organizó la primera jornada por el medio ambiente con una actividad de reforestación en el vivero forestal del término municipal de Cazalegas (Talavera de la Reina, Toledo).

El evento consistió en la repoblación arbórea de una antigua chopera con la colaboración de la Confederación Hidrográfica del Tajo, para reconvertirla en un área de educación medioambiental.

Se plantaron 3.000 árboles de las especies autóctonas encinas, alcornoques y pinos piñoneros. La jornada contó con la participación de más de 350 personas entre empleados, familiares proveedores y colaboradores de Zardoya Otis, S.A.



La actuación forma parte del proyecto de reducción de emisiones de CO₂ al que se ha comprometido la compañía. Con la actividad desarrollada en Cazalegas se pretende contrarrestar el impacto que producen las emisiones de dióxido de carbono de los vehículos del equipo técnico de la empresa.

2.5.- Actuaciones en el producto

Cabe destacar las siguientes novedades incorporadas durante 2008:

- Modelo GeN2 Flex, para solucionar el caso de ascensores con doble embarque a 90°.
- Reactancias electrónicas en mandadores curvos, que producen menos calor y garantizan una mayor duración de los fluorescentes, especialmente en el caso de instalarse el sistema de apagado automático de cabina.
- Sistema de apagado automático de la luz de cabina, que puede reducir en más de un 85%, el consumo eléctrico de iluminarla, además de reducir sustancialmente el calor en su interior.

3.- DESARROLLO FUTURO MEDIOAMBIENTAL

En 2009 y en los años sucesivos, Zardoya Otis, S.A., continuará el desarrollo de su estrategia, política y objetivos clave medioambientales, lanzando al mercado nuevos productos y soluciones energéticas más eficientes.

Se seguirá ampliando la línea de ascensores Gen2 Comfort y la de máquinas sin engranajes con motores de imanes permanentes, que logran un menor consumo de energía y una menor agresión al medio ambiente.

Por otra parte, se continuará con los esfuerzos en fabricación, transporte, almacenaje y reciclaje, para seguir reduciendo las emisiones a la atmósfera y favorecer el ahorro de energía.

Respecto al sistema de gestión del medio ambiente en los centros de fabricación, se mantendrá la certificación en la Norma ISO 14001 en los tres centros de la compañía.

Se seguirá trabajando con los representantes de los Ministerios de Industria, Vivienda y Medio Ambiente, con las Comunidades Autónomas, con los Organismos que se ocupan de temas medioambientales -como IDAE o el Instituto Tecnológico de Aragón- y con FEEDA y sus Asociaciones para obtener la consideración de ascensores y componentes clasificados como energéticamente eficientes y posteriormente conseguir las subvenciones correspondientes.

COMITÉ DE AUDITORÍA

El Comité de Auditoría se ha reunido en seis ocasiones en 2008, habiendo deliberado e informado favorablemente al Consejo de Administración sobre los siguientes puntos:

1. Revisión de la información correspondiente a los cuatro informes trimestrales remitidos a la Comisión Nacional del Mercado de Valores y a las Bolsas de Valores.
2. Informes relativos al pago de los cuatro dividendos trimestrales satisfechos a cuenta de los resultados del ejercicio 2008.
3. Ampliación de capital liberada y su cierre.
4. Seguimiento del Plan de Control Interno 2007 y Plan 2008.
5. Normas de Información Financiera (NIIF).
6. Informe de Gobierno Corporativo 2007.
7. Revisión con los auditores externos de las Cuentas Anuales individuales y del Grupo consolidado correspondientes al ejercicio cerrado de 2008, que posteriormente fueron formuladas por el Consejo de Administración.
8. Propuesta al Consejo de Administración de nombramiento de auditores externos de Zardoya Otis, S.A. y del Grupo consolidado para el ejercicio 2008.
9. Revisión de las transacciones con partes vinculadas.
10. Revisión del sistema de control de riesgos.

DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD DEL INFORME FINANCIERO ANUAL DE ZARDOYA OTIS, S.A.

Los miembros del Consejo de Administración de ZARDOYA OTIS, S.A. declaran que, hasta donde alcanza su conocimiento, las cuentas anuales individuales de ZARDOYA OTIS, S.A. (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), así como las consolidadas con sus sociedades dependientes (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto, estado de flujos de efectivo y memoria), correspondientes al ejercicio social cerrado a 30 de noviembre de 2008, formuladas por el Consejo de Administración en su reunión de 25 de febrero de 2009 y elaboradas conforme a los principios de contabilidad que resultan de aplicación, ofrecen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de ZARDOYA OTIS, S.A., así como de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, y que los informes de gestión complementarios de las cuentas anuales individuales y consolidadas incluyen un análisis fiel de la evolución y los resultados empresariales y de la posición de ZARDOYA OTIS, S.A. y de las sociedades dependientes comprendidas en la consolidación, tomadas en su conjunto, así como la descripción de los principales riesgos e incertidumbres a que se enfrentan.

En Madrid, a 25 de febrero de 2009

Don Francisco Javier Zardoya
García
Presidente

Don Mario Abajo García
*Vicepresidente y Consejero
Delegado*

Don José María Loizaga
Viguri
Vicepresidente

Don Angelo Messina
Consejero

Bresla Investments S.L
Consejero

Don Bruno Grob
Consejero

EuroSyns S.A
Consejero

Grupo Otis Elevator
Consejero

Don Sandy Diehl
Consejero