

Ambato, 22 de abril del 2003

Arquitecto  
Fernando Callejas B.  
PRESIDENTE DEL CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO  
Presente.

De mi consideración:

Ponemos en su conocimiento y en el de los señores accionistas de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato, el **Informe sobre los Estados Financieros del ejercicio económico 2002**, el mismo que ha sido elaborado en base a la documentación e información proporcionada por la Administración. Cabe anotar, que por ser coincidentes las opiniones de los Comisarios Revisores, presentamos un informe conjunto basado en el Art. 2 de la Resolución N° 90.1.5.3.005, emitido por la Superintendencia de Compañías.

#### **ORGANIZACIÓN:**

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública del 23 de enero de 1979, con el objeto de explotar la industria turística a través de un hotel ubicado en la ciudad de Ambato, pudiendo realizar contratos relacionados con el objeto social e inclusive participar o asociarse con otras empresas similares. Con Escritura Pública del 31 de diciembre de 1997, se efectuó el último aumento de capital que asciende a S/. 1.513'717.000,00, equivalente a US\$ 60.548,68, al tipo de cambio de S/. 25.000,00 por dólar, con un valor nominal de US\$ 0,04 por acción.

Las actividades administrativas de la empresa se llevan según lo previsto en los Estatutos Codificados de 1979, siendo necesario que se reformen los estatutos en forma integral, por cuanto los aspectos de orden legal, administrativo y económico, han variado sustancialmente desde ese año.

Según el balance cortado al 31 de diciembre del 2002, la compañía tiene un patrimonio adicional al capital social de US\$ 2'793.825,83, que significa el 9.145% del capital actual. El capital se encuentra conformado de la siguiente manera:

	DOLARES	%
MINISTERIO DE TURISMO	42.014,16	69.39
I. MUNICIPIO DE AMBATO	13.756,48	22.72
SRA. ELENA MIÑO VDA. DE CUESTA	823,56	1.36
SRA. GRACIELA DE CUESTA	823,56	1.36
SR. JOSE CUESTA HOLGUIN	823,56	1.36
SR. PATRICIO CUESTA HOLGUIN	823,56	1.36
SR. BOLIVAR PACHECO	660,00	1.09
SR. JORGE PAREDES	327,08	0.54
SR. GILBERTO GONZALEZ	163,56	0.27
SR. FAUSTO TAMAYO	163,56	0.27
SR. CARLOS ANDRADE – HEREDEROS	84,80	0.14
SR. NEPTALI VILLACIS	84,80	0.14
<b>CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO:</b>	<b>60.548,68</b>	<b>100.00</b>
	=====	=====

La empresa está gobernada por la Junta General de Accionistas y administrada por el Directorio y el Gerente General, que es el representante legal de la misma. El Directorio fue designado en sesión de Junta de Accionistas del 16 de mayo del 2001, por un período de dos años. La estructura administrativa de la compañía está conformado de la siguiente manera:

PRESIDENTE: Arq. Fernando Callejas B.  
GERENTE: Sr. Homero Soria

#### **DIRECTORIO:**

#### **SECTOR PUBLICO**

##### **MINISTERIO DE TURISMO**

PRINCIPALES: Dra. Rocío Vázquez - Econ. Patricio Paredes  
SUPLENTE: Econ. Patricio Paredes - Arq. Silvia Chacón

##### **I. MUNICIPIO DE AMBATO**

PRINCIPAL: Dr. Angel López  
SUPLENTE:

#### **SECTOR PRIVADO**

PRINCIPAL: Sr. José Cuesta - Sr. Jorge Paredes  
SUPLENTE: Sr. Bolívar Pacheco - Sr. Neptalí Villacís

CONTADOR: CPA. Edgar Sánchez

COMISARIOS PRINCIPALES: CPA Fausto Galarza - Sr. Ney Abedrabbo M.  
COMISARIOS SUPLENTE: CPA. Marco Andrade - Sr. Edmundo Chicaiza

AUDITOR EXTERNO: Dr. Saúl Lozada M.

La Junta de Accionistas en sesión del 25 de abril del 2002, conoció y aprobó los Informes de Gerencia, Comisarios y Auditor Externo, así como los Estados Financieros del ejercicio económico 2001. Se aprobó el Presupuesto para el ejercicio 2002, recomendando que se asigne un valor de US\$ 7.000, para la construcción de las obras civiles del muro de protección del edificio del hotel. Se ratificó al Sr. Fausto Galarza, como Comisario Revisor por el Sector Privado, en reemplazo del Lic. Galo Mejía, por su fallecimiento. Finalmente, se ratificó al Dr. Saúl Lozada, como Auditor Externo.

Gerencia informa que ha solicitado ofertas para la construcción del muro de protección del Hotel, pero por superar el valor autorizado no se procedió a contratar la obra. Se recomienda retomar este trámite, pues está latente el riesgo para el edificio del hotel, sugiriendo solicitar por lo menos unas tres cotizaciones, para que a través del Directorio se evalúe la calidad de la obra y el valor de las propuestas, previo a la contratación respectiva.

La Junta de Accionistas del 25 de abril del 2002, conoció el resultado del concurso de precios realizado por la Gerencia, para el inventario y avalúo de los activos fijos de la compañía, que fue adjudicado a la firma Consultora LEVIN Cía Ltda., con un costo de US\$ 5.100,00 más IVA, particular que previamente fue aprobado por el Directorio, en sesión de Febrero del 2002.

El 17 de diciembre del 2002, se realizó una Junta Extraordinaria de Accionistas, en donde se conocieron los Informes de Gerencia y Comisarios, el Informe sobre el Inventario y avalúo de los Activos Fijos; los Balances cortados al 31 de octubre del 2002; y un proyecto de aumento de capital.

Los informes antes anotados, se refieren a los resultados obtenidos en el inventario y avalúo de los activos fijos de la compañía, con corte al 31 de diciembre del 2001, cuyo trabajo fue contratado con la firma Consultora LEVIN Cía. Ltda. Según los datos del informe presentado, se establece la siguiente liquidación:

	<b>COSTO TOTAL</b>	<b>DEPREC.</b>	<b>COSTO NETO</b>
INV. Y AVALUO LEVIN	3'874.223,78	1'062.515,68	2'811.708,10
BALANCE 31-XII-2001 (-)	400.678,43	210.141,74	190.536,69
	-----	-----	-----
<b>DIFERENCIAS:</b>	<b>3'473.545,35</b>	<b>852.373,94</b>	<b>2'621.171,41</b>

Como se puede observar en el cuadro anterior, los valores del inventario superan sustancialmente a los registrados en la contabilidad de la compañía, tal como se puede apreciar en el cuadro adjunto. En la contabilidad se ha registrado las diferencias establecidas en cada uno de los grupos del activo fijo, teniendo como contrapartida la cuenta Patrimonial Reserva por Valuación con un saldo de US\$ 2'621.171,40.

En el estudio realizado por LEVIN, se ha establecido la expectativa de vida de cada uno de los bienes, factor sobre el cual se ha determinado el proceso de depreciación, por lo tanto, el Contador ha aplicado este nuevo sistema para calcular la depreciación durante el 2002. El sistema de depreciación en línea recta, se aplicará para los nuevos activos que se incorporen a la empresa. Cabe anotar, que estas recomendaciones emitimos en el informe presentado a la Junta de Accionistas del 17 de diciembre del 2002.

Con estos antecedentes, la Junta resolvió aprobar los informes, el inventario y avalúo del activo fijo, los ajustes contables y el balance cortado al 31 de octubre del 2002.

En cuanto se refiere a la propuesta de aumento de capital, se resolvió dejar pendiente hasta que la Intendencia de Compañías realice una inspección a la contabilidad y libros societarios de la empresa, para luego establecer los valores a capitalizarse

#### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

1. La Gerencia en coordinación con el Dr. Ernesto Sevilla y la firma COMISERSA, con fecha 5 de junio del 2002, han suscrito un Adendum al Contrato de Arrendamiento, en el cual se modifica el valor del arriendo del Hotel Ambato, iniciando con US\$ 3.500,00 mensuales más el IVA, desde el 1 de abril del 2001 hasta el 31 de marzo del 2002; debiendo ajustar cada año en un 10% hasta el 31 de julio del 2003, fecha en que vence la vigencia del contrato. Por otro lado. COMISERSA se compromete a realizar una inversión mensual de US\$ 1.000,00, en la remodelación de las habitaciones del hotel, particular que es verificado por la Gerencia, cuya liquidación se justifica mediante la presentación de facturas. Cabe aclarar que este proceso se viene aplicando desde el año anterior.

De acuerdo a las actas suscritas entre la Hotelera y COMISERSA, se determina que se ha cumplido mes a mes con la inversión comprometida que asciende a US\$ 12.003,64, utilizado en el mejoramiento de las instalaciones del Hotel, de acuerdo al detalle que consta en el Oficio N° HAC-002 del 3 de enero del 2003.

2. La Empresa disponía de un Certificado de Pasivos Garantizado N° B-63ON-01555 por el valor de US\$ 22.161,22 del ex Banco de Préstamos, habiéndose recuperado el monto de US\$ 15.000, quedando un saldo de US\$ 7.161,92, que podrá recuperarse en el

transcurso del 2003. Por el proceso anterior, se efectuó la reversión de la provisión realizada en años pasados, realizando una nueva provisión de US\$ 2.506,67, equivalente al 35% del valor por recuperarse.

3. Con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de Junta de Accionistas del 17 de diciembre del 2002, se ha solicitado a la Intendencia de Compañías, la inspección de los libros contables para determinar los valores patrimoniales a capitalizarse. Esta Institución con Oficio N° 170 de 4 de febrero del 2003, notifica las novedades encontradas en los libros societarios y en la Contabilidad, aspectos que han sido atendidos parcialmente por la Administración, siendo necesario el cumplimiento total de las observaciones previo al aumento de capital. Con Oficio N° 368 del 24 de marzo del 2003, la Intendencia determina los valores que pueden ser capitalizados, de acuerdo al siguiente detalle:

Reserva de Capital	US\$	155.152,99
Reserva Legal		1.243,13
Reserva Facultativa		13.482,15
Reserva por Valuación		<u>2'621.171,40</u>
<b>TOTAL A CAPITALIZAR:</b>		<b>2'791.049,67</b>

La Administración debe agilizar los trámites pertinentes para el aumento de capital, esto es, elaborando el cuadro de Integración de Capital que debe ser aprobado por Junta de Accionistas. Se sugiere realizar una reforma integral de los estatutos, para mejorar los aspectos administrativos de la compañía.

#### **CONTROL INTERNO.**

La contabilidad se encuentra debidamente respaldada con los documentos de cada transacción y los registros contables correspondientes, lo cual ha permitido el control, análisis y presentación de los balances.

Para la elaboración de los estados financieros se ha considerado como unidad monetaria al Dólar, tomando como base los Principios de Contabilidad de General Aceptación y las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La retención y pago de impuestos se realiza de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamentos y Resoluciones del Servicio de Rentas Internas.

#### **ANALISIS CONTABLE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.**

Para el análisis de los Estados Financieros cortados al 31 de diciembre del 2002, se ha realizado pruebas selectivas para obtener la seguridad razonable de que los balances están libres de errores significativos. Se aclara que la veracidad, legalidad y propiedad de los registros y los resultados, es de responsabilidad de los administradores, según lo dispuesto en la Ley de Compañías.

A continuación se presentan los Balances Comparativos de Situación y Resultados de los ejercicios 2002 y 2001, en los que se puede apreciar las variaciones producidas en las cuentas del Activo como del Pasivo y Patrimonio, así como de los Ingresos y Gastos del período.

**ESTADO COMPARATIVO DE SITUACION - DOLARES**

CONCEPTO	SALDO AL 31-XII-02	SALDO AL 31-XII-01	VARIACION VALOR %	
<b>ACTIVOS:</b>				
ACTIVO DISPONIBLE	65.822,92	29.554,92	36.268,00	123
ACTIVO EXIGIBLE	1.315,73	1.521,21	-205,48	-13
ACTIVO FIJO	2'755.923,35	190.536,69	2'565.386,66	1347
OTROS ACTIVOS	4.655,25	14.287,16	-9.631,91	-67
	-----	-----	-----	-----
TOTAL ACTIVO:	2'827.717,25	235.899,98	2'591.817,27	1099
<b>PASIVOS:</b>				
PASIVO CORRIENTE	982,14	2.354,40	-1.372,26	-58
PASIVO LARGO PLAZO	4.247,61	3.908,10	339,51	9
	-----	-----	-----	-----
TOTAL PASIVO:	5.229,75	6.262,50	-1.032,75	-16
<b>PATRIMONIO:</b>				
CAPITAL SOCIAL	60.548,68	60.548,68	0,00	
RESERVAS	17.501,44	14.486,97	3.014,47	21
RESERVA DE CAPITAL	155.152,99	151.587,36	3.565,63	2
RESERVA POR VALUACION	2'621.171,40		2'621.171,40	100
UTILIDAD (PERDIDA)	- 31.887,01	3.014,47	-34.901,48	1100
	-----	-----	-----	-----
TOTAL PATRIMONIO:	2'822.487,50	229.637,48	2'592.850,02	1129
TOTAL PASIVO-PATRIM:	2'827.717,25	235.899,98	2'591.817,27	1099
	=====	=====	=====	

En el balance anterior, se puede observar que el Activo Total asciende a US\$ 2'827.717,25, habiendo crecido en el 1099%, debido al mejoramiento registrado en el Activo Disponible que presenta un saldo de US\$ 65.822,92, producto de los ingresos obtenidos por el arrendamiento del Hotel Ambato por US\$ 45.150,00; así como por la reversión de la provisión del valor por recuperar del ex Banco de Préstamos por US\$ 7.874,78.

El Activo Exigible con US\$ 1.315,73, registra retenciones del Impuesto a la Renta y el Crédito Fiscal de US\$ 394,32, que debe utilizarse en el pago de los impuestos de la compañía.

El Activo Fijo presenta un saldo neto de US\$ 2'755.923,35, habiéndose incrementado por efecto del inventario y avalúo realizado por la Consultora LEVIN. En el rubro Otros Activos se registra el saldo neto de US\$ 4.655,25, correspondiente al valor retenido en el ex Banco de Préstamos menos la provisión, que se liquidará con la negociación que debe gestionar la Gerencia.

El Pasivo asciende a US\$ 5.229,75, habiéndose incrementado por el registro de las provisiones de carácter laboral y tributarias que deben ser cubiertas en el próximo año. Los rubros de mayor incidencia son: la Provisión para Jubilación por US\$ 4.247,61. El Pasivo significa el 0.18% del Activo Total, lo cual demuestra que la compañía opera casi en su totalidad con capital propio.

El Patrimonio es de US\$ 2'854.374,51, sin considerar la pérdida del ejercicio que asciende a US\$ 31.887,01, El Patrimonio Neto significa el 99.82% del Activo Total, habiendo crecido en US\$ 2'592.850,02, debido al registro de la Reserva de Valuación proveniente del inventario y avalúo de los activos fijos.

**En cuanto al Balance de Resultados que se presenta a continuación, nos permitimos comentar lo siguiente**

#### ESTADO COMPARATIVO DE RESULTADOS - DOLARES

CONCEPTO	SALDO AL 31-XII-02	SALDO AL 31-XII-01	VARIACION	
			VALOR	%
INGRESOS	53.526,92	34.894,03	18.632,89	53
GASTOS	85.413,93	30.165,44	55.248,49	83
UTILIDAD(PERDIDA)	-31.887,01	4.728,59	-36.615,60	-774
- 15% TRABAJADORES	0,00	709,29	-709,29	-100
- 25% IMPUESTO RENTA	0,00	1.004,83	-1.004,83	-100
UTIL. (PERD.) NETA 2001	-31.887,01	3.014,47	-34.901,48	-1100
	=====	=====	=====	

Los Ingresos obtenidos en el período ascienden a US\$ 53.526,92, presentando un incremento del 53% respecto al año anterior, debido al ajuste del canon de arrendamiento del Hotel Ambato acordado con la compañía COMISERSA, habiendo cancelado de enero a marzo un valor mensual de US\$ 3.500,00; a partir de abril se cancela mensualmente US\$ 3.850,00. Como se explicó anteriormente, en el Activo Disponible, se registra como ingreso extraordinario la reversión de la provisión como incobrable del valor por recuperar del ex Banco de Préstamos.

El Total de Gastos ascienden a US\$ 85.413,93, presentan una incremento de US\$ 55.248,49, que significa el 183% respecto al año anterior. Este saldo está conformado por los gastos de mano de obra, servicios, honorarios, arriendos, Depreciación, etc., que en conjunto significan el 159% de los ingresos. El detalle de estos valores se presenta a continuación:

CONCEPTO:	31-XII-02		31-XII-01		VARIACION	
	VALOR	%	VALOR	%	VALOR	%
Mano de Obra	8.380,30	10	6.985,31	23	1.394,99	20
Servicios	1.087,33	1	736,87	2	350,46	47
Arriendo	1.429,80	2	934,24	3	495,56	53
Honorarios	9.377,29	11	3.198,13	11	6.179,16	193
Contribución S.I. Compañías	235,90	0	113,96	0	121,94	107
Reparaciones	1.275,95	1	0,00		1.275,95	100
Estudio Actuarial	339,51	0	0,00		339,51	100
Varios	1.430,81	2	1.561,03	5	-130,22	-8
SUMAN:	23.556,89	27	13.529,54	44	10.027,35	74
Provisión. Bco. Préstamos	2.506,67	3	0,00		2.506,67	100
Depreciación	55.784,74	66	16.635,90	56	39.148,84	235
Ajuste SIC	3.565,63	4		0,00	3.565,63	100
TOTAL GASTOS:	85.413,93	100	30.165,44	100	55.248,49	183
	=====		=====		=====	

Del cuadro anterior, se establece que los Gastos Directos que representan movimiento de fondos, ascienden a US\$ 23.556,89, los cuales son cubiertos por los ingresos provenientes del arriendo del Hotel. Los gastos por amortización del valor del ex Banco de Préstamos, depreciación y ajustes sugeridos por la Superintendencia de Compañías, que ascienden a US\$ 61.857,04 y significan el 73% de los gastos, corresponden a ajustes de carácter contable que no representan movimiento de fondos.

Así mismo, se debe aclarar que en el 2002 se ha incurrido en gastos no corrientes al giro normal de la Empresa, como es el costo del inventario y avalúo de los activos fijos, lo cual ha dado origen al crecimiento de los gastos respecto al año anterior.

Comparando los Ingresos con los Egresos se establece una Pérdida de US\$ 31.887,01, que se provoca por los gastos de carácter contable, principalmente la Depreciación que se incrementa por el nuevo avalúo de los activos fijos. Este resultado negativo tiene como contrapartida el incremento patrimonial que se registra en la cuenta Reserva por Valuación.

Considerando el resultado presentado en el 2002, la Administración deberá prever las acciones para establecer un canon de arrendamiento que cubra todos los costos operativos de la compañía, a fin de evitar iguales resultados en los siguientes ejercicios económicos.

#### **OPINION SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

En nuestra opinión, los Estados Financieros de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato, presentan razonablemente la situación económica al 31 de diciembre del 2002. Los resultados de sus operaciones, la situación financiera, los cambios operados en ella y en el Patrimonio por el año 2002, guardan conformidad con los registros contables en base a los Principios de Contabilidad de General Aceptación y con los Normas Ecuatorianas de Contabilidad, por lo que se recomienda la aprobación de los balances.

#### **RECOMENDACIONES:**

- Agilizar los trámites ya iniciados para el aumento de capital, considerando las sugerencias de la Superintendencia de Compañías, previendo un valor de las reservas que permita enjugar la pérdida del ejercicio 2002, debiendo considerar el incremento del valor nominal de cada acción, esto es, de cuatro centavos a un Dólar. Así mismo, debe tramitarse la reforma integral de los estatutos.
- Que la Gerencia y el Contador, deben dar cumplimiento a las observaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, mediante Oficios N° 170 y 368 del 4 de febrero y 24 de marzo del 2003, respectivamente.

Ponemos en su consideración el presente informe, para que luego del análisis correspondiente, se tomen las decisiones que permitan mejorar las actividades de la Compañía.

Atentamente,

Ney Medrabbo M.

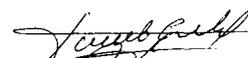
COMISARIO REVISOR

Sr. Augusto Galarza S.  
COMISARIO REVISOR.

RESULTADO DEL INVENTARIO Y VALUO DE ACTIVOS FIJOS REALIZADO POR LEVIN CIA LTDA.  
EMPRESA HOTELERA Y TURISTICA AMBATO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001

	INVENTARIO Y AVALUO LEVIN			BALANCE 31-DIC-01			DIFERENCIAS		
	VALOR A NUEVO	DEPRECIACION	VALOR ACTUAL	HISTORICO	DEPRECIACION	SALDO	VALOR	DEPRECIACION	VALOR ACTUAL
Edificios y Obras Civiles	1,593,162.23	639,446.25	953,715.98	228,940.88	158,429.16	70,511.72	1,364,221.35	481,017.09	883,204.26
Equipos de Oficina	7,954.76	5,718.18	2,236.58	6,214.25	2,221.62	3,992.63	1,740.51	3,496.56	-1,756.05
Maquinaria e Instalaciones	229,562.21	166,688.36	62,873.85	35,629.27	35,629.27	-	193,932.94	131,059.09	62,873.85
Muebles y Enseres	320,900.58	250,662.89	70,237.69	6,168.65	1,759.48	4,409.17	314,731.93	248,903.41	65,828.52
SUMAN	<b>2,151,579.78</b>	<b>1,062,515.68</b>	<b>1,089,064.10</b>	<b>276,953.05</b>	<b>198,039.53</b>	<b>78,913.52</b>	<b>1,874,626.73</b>	<b>864,476.15</b>	<b>1,010,150.58</b>
Terrenos	1,722,644.00	-	1,722,644.00	123,725.38	12,102.21	111,623.17	1,598,918.62	-12,102.21	1,611,020.83
TOTAL	<b>3,874,223.78</b>	<b>1,062,515.68</b>	<b>2,811,708.10</b>	<b>400,678.43</b>	<b>210,141.74</b>	<b>190,536.69</b>	<b>3,473,545.35</b>	<b>852,373.94</b>	<b>2,621,171.41</b>

  
Ney Abedrabbo  
COMISARIO REVISOR

  
Fausto Salazar  
COMISARIO REVISOR

Supervisor  
Ingeniero  
27