

INFORME ANUAL DE GERENCIA GENERAL

1. PERIODO: 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012

2. RESPONSABLE: Gerente General: Dra. Lorena Llerena Cepeda

3. ANTECEDENTES:

3.1 Constitución e integración de capital

La Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato fue creada a través de Escritura Pública el día 23 de Enero de 1979, e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de abril de 1979 con el N° 77, conjuntamente con la Resolución N° 8193 de la Superintendencia de Compañías.

El objeto principal de la Compañía es la explotación de la industria turística a través de la ejecución de actividades turísticas, tales como alojamientos hoteleros, servicio de alimentos y bebidas, catering, entre otros; también podrá arrendar bienes inmuebles y mobiliarios destinados a actividades y servicios turísticos; realizar actos relativos a bienes raíces, y participar en procesos de licitación o de concursos públicos de oferta, sea de manera individual o conjuntamente con otras personas naturales o jurídicas.

Su capital está integrado: 69,39% perteneciente al Ministerio de Turismo, 22,72% I. Municipio de Ambato, y 7,89% perteneciente a siete accionistas del Sector Privado.

El 29 de diciembre de 2010, se inscribe en el registro Mercantil la escritura de reforma integral de los Estatutos de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato, en la que se aumenta el capital autorizado a \$ 5'435.600,00.

Se han realizado seis aumentos de capital, el último está inscrito en el Registro Mercantil con fecha 11 de noviembre de 2011, quedando el capital suscrito en 2'970.023,00 dos millones novecientos setenta mil veinte y tres dólares de Estados Unidos de Norteamérica.

3.2 Base Legal:

La Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato, se enmarca en el siguiente cuerpo normativo:

- Ley de Compañías y Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.
- Ley Orgánica de Régimen Tributario, Código Tributario y su Reglamento de Aplicación.
- Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y su Reglamento General.
- Código de Trabajo y disposiciones emitidas por el Ministerio de Relaciones Laborales; y,

- Resoluciones de Junta de Accionistas y Directorio. Marco legal obligatorio a ser observado y cumplido por los órganos sociales, administrativos y la Gerencia General de la Compañía Hotelera.

3.3. Estructura Administrativa:

En la actualidad el Presidente de la Compañía es el Sr. Alcalde de Ambato, Arq Fernando Callejas Barona, elegido con fecha 18 de diciembre de 2009. Gerente General, Dra. Lorena Llerena Cepeda, elegida con fecha 30 de abril de 2009. La Compañía cuenta con una secretaria, quien es la única empleada con relación de dependencia y tiene 23 años laborando en la compañía. Los servicios profesionales de contabilidad son externos.

3.4 Plan Operativo Anual

La administración de la compañía, ha trabajado de acuerdo al Plan Operativo 2012, que fue tratado en los directorios del 22 de diciembre de 2011, 10 de mayo de 2012 y dispuesto su ejecución en la junta de accionista realizada el 30 de julio de 2012, quedando aprobado el siguiente proyecto:

Proyecto # 1 Cambio del sistema de generación térmica del Hotel, con un costo aproximado de \$167,477,33

Los proyectos #2, #3 y #4, no fueron ejecutados por falta de financiamiento, de acuerdo a lo resuelto por la junta de accionistas de julio 30 y octubre 29 de 2012.

- Proyecto # 2 Adquisición de equipos de lavandería y cocina por un monto aproximado de \$ 65.354,24

- Proyecto # 3 Modernizar 14 habitaciones del hotel por un monto aproximado de \$ 85.232,95

- Proyecto # 4 Adquisición de 58 televisores con un costo aproximado de \$26.785,71

3.5 Fuente de ingresos

En el año 2012, los ingresos obtenidos suman \$ 186.422,12, provenientes del arrendamiento del Hotel a la Compañía Comisera; del espacio destinado a casino a la empresa Ambaplay Cia Ltda hasta el mes de marzo; y del parqueadero del terreno ubicado en la calle Pérez de Anda, agrupados como ingresos de operación.

En los ingresos no operacionales se encuentran los intereses ganados por las inversiones y cuenta corriente y por mora en el pago del arriendo. En detalle los ingresos se desglosan de la siguiente forma:

37

En vista que los recursos disponibles de la compañía para la ejecución de los proyectos propuestos eran insuficientes, se realizaron algunas propuestas de financiamiento, que constan en el informe de gerencia N. ICG-08-2011, presentado en el directorio de diciembre 22 de 2011. En base a este informe, el Directorio resolvió, recomendar a la junta de accionistas aplicar las siguientes fuentes de financiamiento: (a) Aporte del Municipio de

Antecedentes:

- Proyecto # 1 Cambio del sistema de generación térmica del Hotel, con un costo aproximado de \$167,477.33

a) CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL AÑO DE ACUERDO AL POA 2012

- a) Cumplimiento de Objetivos del año de acuerdo al POA 2012
- b) Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas y Directorio
- c) Información de hechos extraordinarios durante el año 2012
- d) Situación Financiera de la Compañía
- e) Propuesta sobre el destino de los resultados
- f) Recomendaciones de la gerencia general a la Junta General de Accionistas para el ejercicio económico 2013

5. CONTENIDO DEL INFORME:

- 4.1. Cumplir con lo establecido en la Ley de Compañías.
- 4.2. Comunicar a los señores accionistas el cumplimiento del Plan Operativo Anual 2012.

4. OBJETIVO DEL INFORME:

Desde el inicio de la actividad del Hotel Ambato en el año 1983, la junta de accionistas escogió como modelo de gestión el Arrendamiento. El contrato de arrendamiento con Comisera se termina el 31 de julio de 2013.

CONCEPTO	PARCIAL	TOTAL
INGRESOS DE OPERACIÓN		181,536.22
Arriendo hotel	172,720.80	
Arriendo casino	8,659.17	
Arriendo garage	156.25	
INGRESOS NO OPERACIONALES		4,885.90
Intereses ganados en inversiones y Cta. Cte.	2,826.29	
Intereses de mora en arriendo	2,059.61	
TOTAL INGRESOS		186,422.12

Ambato para incrementar su capital suscrito, con fondos no rembolsables provenientes del Banco del Estado; y, (b) pago adelantado de los cánones arrendatarios futuros por parte de la firma Comisera, arrendataria del Hotel.

Para dar cumplimiento de lo dispuesto por el directorio, a finales del mes de Diciembre se realizó las gestiones pertinentes del Banco del Estado, llevando el oficio de parte del Municipio de Ambato solicitando los Fondos de Inversión Municipal (FIM).

Mientras se esperaba la respuesta oficial del Banco del Estado, se efectuó gestiones con el arrendatario con el objeto de ir analizando la probabilidad de conseguir el pago anticipado de los cánones arrendatarios, contestando el arrendatario que ha tenido una pérdida muy grande en uno de sus negocios que mantienen en Quito, haciéndose imposible a esta fecha el pago anticipo del arriendo. Por lo tanto queda descartada esta fuente de financiamiento.

La respuesta del Banco del Estado llegó en febrero 16 de 2012 siendo negativa. En directorio de mayo 10 de 2012, se analizó nuevamente las fuentes de financiamiento para los proyectos, resolviendo recomendar a la junta de accionistas la autorización a la Gerente General iniciar los trámites en el Banco del Estado para obtener un crédito hipotecario que financie los proyectos del Plan Operativo Anual 2012.

Se presentaron los documentos necesarios en el Banco del Estado para ser calificados como sujetos de crédito, los de factibilidad del proyecto y planos que fueron analizados en esta institución, solo faltaba la autorización de la junta de accionistas para tramitar la hipoteca del bien inmueble de la compañía a favor de dicha institución, como garantía de pago.

En video conferencia mantenida con el señor Viceministro Ing. Luis Falconi, expresó algunas directrices para el financiamiento de los proyectos, dejando de lado la obtención de un crédito en el Banco del Estado hipotecando el Hotel.

La junta de accionistas iniciada el 30 de julio de 2012 y concluida el 29 de octubre del mismo año, resolvió: (a) no autorizar el endeudamiento con el Banco del Estado, (b) disponer la ejecución con fondos propios del proyecto #1 inicialmente conocido como: "Cambio del sistema de generación térmica del Hotel" y que hoy se lo denomina: "CONSTRUCCIÓN, ADQUISICIÓN E INSTALACIÓN DEL NUEVO SISTEMA DE GENERACIÓN Y CAPTACIÓN DE ENERGÍA TÉRMICA PARA EL HOTEL AMBATO".

Presupuesto:

El presupuesto referencial del proyecto antes mencionado, es de \$ 167.477,33 dólares de Estados Unidos de Norteamérica, que incluye el impuesto al valor agregado, valor financiado con fondos propios y aprobado en la junta concluida el 29 de octubre de 2012.

En el mes de noviembre se cumplió con las exigencias de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública -LOSNCP-, para el proyecto categorizado de Menor cuantía de obra.

4

En el procedimiento de menor cuantía de obra, el INCOP, realiza las invitaciones a los proveedores inscritos, y publica en su página web: compras públicas, a los oferentes que han contestado la invitación para ejecutar el proyecto. Se realizó la calificación de la única oferta habilitada por el INCOP, Corporación ENYA, empresa que cumplió con lo establecido en los pliegos y fue adjudicada. El contrato de ejecución del proyecto fue firmado por \$ 135.130,85 más el impuesto al valor agregado, con fecha 21 de diciembre, con un plazo de ejecución de ciento veinte días. El anticipo fue efectivizado con el 28 de diciembre de 2012, fecha inicio de los trabajos.

b) CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DIRECTORIO

En el año 2012, se ha convocado a 2 Directorios y 2 Juntas de Accionistas, emitiendo resoluciones determinantes para el normal funcionamiento de la compañía, esto es: dando las autorizaciones debidas en cada caso a la gerencia general y conociendo las novedades encontradas en el transcurso del año.

Los directorios y juntas de accionistas se han realizado en las siguientes fechas, dando cumplimiento a los estatutos de la Compañía:

Directorios	Resumen de las Convocatorias	
10 de mayo de 2012	Conocimiento y resolución de la ejecución del convenio transaccional suscrito con la compañía Ambaplay Cia Ltda en liquidación Conocimiento y resolución sobre las fuentes de financiamiento para la ejecución de proyectos. Reforma al plan operativo anual y al presupuesto del ejercicio 2012. Conocimiento y resolución sobre los informes de Gerencia General, Comisaría y Auditoría Externa correspondiente al ejercicio 2011 Conocimiento y resolución sobre los balances del ejercicio económico 2011 Conocimiento y resolución sobre el destino de los resultados del ejercicio 2011	14 de diciembre de 2012

Conocimiento y resolución del presupuesto del ejercicio económico 2013
Resolución sobre la instrumentación del contrato relacionado con la obra: "Construcción, adquisición e instalación del nuevo sistema de generación y captación de energía térmica para el Hotel Ambato"
Conocimiento del informe de gerencia ICG-06-2012
Este directorio no se realizó por falta de quorum. No asistieron: Director principal del Municipio de Ambato y uno de los Directores principales representante de los accionistas privados

Juntas de Accionistas	Resumen de las Convocatorias	
15 de mayo de 2012	Conocimiento y resolución del informe de Gerencia General del ejercicio económico 2011 Conocimiento y resolución del informe de la señora Comisaría, correspondiente al ejercicio económico 2011 Conocimiento y resolución del informe de Auditoría Externa, correspondiente al ejercicio económico 2011.	

58

Se realizaron algunas adecuaciones necesarias y el directorio resolvió: "Disponer que la señora gerente general proceda a negociar el contenido de un contrato de arrendamiento del local en donde funcionaba el casino del Hotel Ambato, con la compañía COMISERSA, con un canon no menor de setecientos dólares de Estados Unidos de América.

El convenio transaccional, determinaba la entrega de este espacio hasta el 21 de marzo de 2012, y la compensación de deudas, lo cual consta en el informe IGG- 01-2012, el mismo que fue aprobado en el Directorio de mayo 10 de 2012.

Se dio cumplimiento a lo acordado en el Convenio Transaccional, firmado con la empresa Ambaplay arrendataria del espacio destinado a casino y la gerente general, el mismo que fue aprobado por el Directorio de diciembre 22 de 2011.

c.1.) Desalojo de la empresa Ambaplay del espacio destinado a casino y nuevo uso

c) INFORMACIÓN DE HECHOS EXTRAORDINARIOS DURANTE EL AÑO 2011.

En la actualidad se encuentra en ejecución este proyecto, con un avance del 41% del componente obra civil.

Por su parte el Directorio ha cumplido con los estatutos de la compañía, esto es: Establecer las normas administrativas de la compañía y cumplir con las delegaciones realizadas por la Junta de Accionistas. Recomendar a la junta de accionistas aprobaciones de la reforma presupuestaria, y de los informes.

Se nombró Auditor Externo al Dr. Saúl Lozada con un estipendio de \$1.800,00.

En resumen, la junta de accionistas, en el año 2012, aprobó los informes de: Comisarios Revisores, Auditoría Externa y Gerencia General del año 2011; y, todos los informes de Gerencia presentados en el transcurso del año 2012 en número de 6 y las reformas al plan operativo y presupuesto, adjuntas en el expediente correspondiente.

Conocimiento y resolución sobre los balances del ejercicio económico 2011	Conocimiento y resolución sobre las fuentes de financiamiento para la
Reforma al plan operativo y al presupuesto del ejercicio económico 2012	ejecución de proyectos
Conocimiento y resolución de la reforma de la reforma del presupuesto del	Reformas al plan operativo anual 2012
ejercicio económico 2012	Conocimiento y resolución sobre el arrendamiento del local donde funcionaba
el ex – casino	Conocimiento y resolución sobre el arrendamiento del local donde funcionaba
Designación del Auditor Externo y determinación de estipendio para el	ejercicio económico 2012

30 de julio de 2012

Por pedido del Ministerio de Turismo, la arquitecta Carla Rueda, funcionaria de esta cartera de Estado, realizó una inspección a las instalaciones del Hotel, incluido el ex casino, con la finalidad de realizar un avalúo de este espacio y determinar su posible nuevo uso.

El informe de la funcionaria, sugirió un canon de arrendamiento de \$617,61, recomendando un uso que no afecte al normal funcionamiento del Hotel.

La junta de accionistas concluida el 29 de octubre de 2012, resolvió: "Encargar a la Administración para que realice las gestiones ante la firma COMISERSA para saber si les interesa todavía". Comisera se excusó nuevamente de pagar un arriendo mensual hasta el mes de julio 2013, como fue la propuesta; a cambio de eso, ofreció un canon diario de \$ 40,00 más IVA, por los días que ocupara.

En el mes de noviembre de 2012, visitó las instalaciones del Hotel, el señor Robert Ramia, administrador del Hotel Quito, y envió un informe, el mismo que fue conocido en el directorio de diciembre 2012 y la junta de accionista de enero 11 de 2013, presentado en el informe N. ICG-06-2012.

En la recomendación número 5, expresa: "no pensar en ningún uso temporal para el ex casino ya que tiene un potencial interesante para servicios complementarios de huéspedes". Con el objeto de precautelar los intereses de la compañía Hotelera Ambato y en base a la recomendación realizada por el señor Robert Ramia, respecto a no dar uso temporal a ese espacio, la junta de accionistas resolvió dejar sin uso este espacio hasta que se defina el modelo de gestión del Hotel, sabiendo que el contrato de arrendamiento con Comisera se termina el 31 de julio de 2013.

En la actualidad, este espacio es ocupado temporalmente para reuniones del Ministerio de Turismo, quien no paga ningún valor. En ocasiones ha sido ocupado por Comisera, y por la Corporación Steve Jobs-Quality Up (centro de estudios para preuniversitario), quienes pagan los \$ 40,00 diarios.

d) SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Los activos de la empresa no han tenido movimiento respecto al año 2011.

A continuación se presenta un cuadro donde se visualiza el porcentaje de participación de los rubros agrupados del balance del año 2012.

78

C.E.M. HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
BALANCE DE SITUACION FINAL

Al 31 de diciembre de 2012

RUBRO	VALOR	%	RUBRO	VALOR	%
ACTIVO			PASIVO		
Corriente	122,897.07	3.97	Corto Plazo	12,052.53	0.39
Fijo	2,885,385.28	93.13	Largo Plazo	12,140.70	0.39
Otros Activos	90,000.00	2.90			
			PATRIMONIO		
			Capital social	2,970,023.00	95.86
			Reservas	50,502.98	1.63
			Resultado	53,563.14	1.73
TOTAL ACTIVO	3,098,282.35	100.00	TOTAL PAS + PAT	3,098,282.35	100.00

Fuente: Balances de la Compañía

Elaboración: Dra. Lorena Llerena Cepeda

Es evidente que la compañía tiene un índice de liquidez muy alto, nueve veces superior al pasivo de corto plazo, lo que significa que tiene tranquilidad para cubrir sus obligaciones inmediatas.

En el año 2012, se colocó USD\$90.000 en una póliza de inversión en el Banco Internacional como ahorro para la ejecución de los proyectos futuros. El activo fijo ha disminuido ligeramente en el 1.53% por efectos de la depreciación, y la falta de inversiones.

El pasivo a corto plazo disminuyó en el año 2012 en el 71.38% por cuanto se liquidó las cuentas pendientes con la empresa Ambaplay, ex arrendataria del espacio destinado para casino.

Respecto a la ejecución del presupuesto: Los ingresos obtenidos efectivamente en el ejercicio económico 2012, ascienden a \$ 186,422,12 evidenciando un incremento del 6.20% respecto del valor estimado al inicio del año.

Los ingresos se resumen en:

Arrendos a Comisera, Ambaplay y garaje	\$ 181,536,22
Intereses ganados en pólizas de inversión y Cta. Cte.	\$ 4,885,90
Total de ingresos	\$ 186,422,12

Con respecto a los egresos, se han ejecutado en el ejercicio económico \$ 132,858,98, que constituye el 13,41% menos del valor presupuestado de \$ 153,448,97 estimado para este año.

En los egresos estimados se ahorró en:

Gastos de personal \$ 159.23; en servicios y mantenimiento \$ 2.980,54; en depreciaciones \$ 3.003,99 debido al cambio del cálculo de depreciaciones en la edificación dando cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera; en impuestos y contribuciones \$ 1.050,23 por cuanto la Superintendencia de Compañías emitió la nota de crédito de la contribución del año 2012 por el 50%; y, en gastos administrativos \$ 13.380,05. La sumatoria de estos valores es de \$ 20.589,99

Debido a los ingresos extraordinarios y el ahorro en los egresos presupuestados, se ha obtenido una utilidad neta de \$ 53.563,14 que representada el 1.77 veces mayor a lo estimado para el año 2012.

e) PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS

Se presenta a continuación la liquidación de la utilidad contable del ejercicio económico 2012:

Utilidad contable ejercicio económico 2012	\$ 53.563,14
- 23% de impuesto a la renta	\$ - 19.239,26
Utilidad antes de reservas	\$ 34.323,88
- 10% de reserva legal	\$ - 3.432,39
Utilidad a distribuirse	\$ 30.891,49

La utilidad a repartirse es de \$ 30.891,49; valor que sugiero se incremente la Reserva Facultativa de la compañía. Este aumento de la reserva permitirá tener liquidez, la misma que será utilizada en los proyectos del Plan Operativo 2013.

f) RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2013.

- Aprobar lo actuado por la gerencia general porque ha precautelado los intereses de la compañía y de los accionistas, respetando la normativa legal vigente.
- Definir el modelo de gestión para el Hotel Ambato, por la cercanía de la terminación del contrato de arrendamiento con la empresa COMISERSA, el 31 de julio de 2013
- Aceptar la sugerencia de la gerencia general respecto al reparto de utilidades, esto es: el

valor de \$ 30.891,49 incrementando la reserva facultativa

Para finalizar agradecer a los todos los señores accionistas y miembros del directorio, que han facilitado la administración de la compañía y por la confianza depositada en mi persona.

Igualmente agradecer por su colaboración en esta administración a la señora Mónica Buitrón, secretaria de la compañía; Dra. Marisol Miranda, contadora; ingenieros Marco Martínez y Jorge

López técnicos externos; quienes han dado su aporte y profesionalismo en el cumplimiento de lo propuesto en el año 2012.

Con respecto y consideración.

Atentamente,



Dra. Lorena Llerena Cepeda
GERENTE GENERAL.

l. II.
Abril 10 de 2013.