

INFORME ANUAL DE GERENCIA GENERAL

1. PERIODO: 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017

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 del mismo año, 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.

El capital está integrado por: 69,39% Ministerio de Turismo, 22,72% GAD Municipalidad de Ambato, y 7,89% perteneciente a siete accionistas del Sector Privado.

El 29 de diciembre de 2010 se inscribió 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 a la fecha de hoy en 2'970.023,00.

El 15 de julio de 2016, en la Notaría Octava del Cantón Ambato, se firma una Escritura Aclaratoria entre el GAD Municipalidad de Ambato y la CEMHTA cuyo objeto fue la determinación de la superficie y linderos del bien inmueble de propiedad de la compañía.

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 observado y cumplido por los órganos sociales, administrativos y la Gerencia General de la Compañía Hotelera.

3.3. Estructura Administrativa.

De acuerdo a la Ley de Compañías y a la Reforma Integral Estatutaria de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato vigente, el Gobierno y Organismo Supremo de la Compañía es la Junta General de Accionistas, integrada por todos los accionistas.

La Administración de la compañía está a cargo del Directorio, el Presidente y el Gerente General, elegidos por la Junta General de Accionistas.

Al 31 de diciembre de 2017, los señores Directores en funciones desde el 14 de diciembre de 2014, son:

Accionistas	Director Principal	Director Suplente
Ministerio de Turismo	Señor o señora: Coordinador Zonal 3 del Ministerio de Turismo en funciones.	Señor o señora de Gestión de promoción Turística de Tungurahua en funciones.
GAD Municipalidad de Ambato	Concejal: Dra. Aracelly Pérez	Concejal: Ing. Salomé Marín
Accionistas Privados	Sr. Marcelo Naranjo	Sra. Silvana González
	Sr. Rodrigo Andrade	Sra. Mónica Paredes

El Presidente de la Compañía es el Sr. Alcalde de Ambato: Ing. Luis Amoroso Mora, elegido con fecha 27 de junio de 2014. De acuerdo a los artículos 24 y 25 de la Reforma Integral Estatutaria, el Presidente de la compañía, también es el presidente del Directorio. "En caso que uno de los accionistas sea el Municipio de Ambato, la presidencia será ejercida por un representante de esta persona jurídica". Dura 2 años en funciones y podrá ser reelegido indefinidamente.

En la Gerencia General: Dra. Lorena Ulerena Cepeda, elegida con fecha 30 de abril de 2009 y prorrogada en funciones de acuerdo a Resolución de Junta General de Accionistas de fecha 12 de septiembre de 2011. De acuerdo al artículo 28 de la Reforma Integral Estatutaria, el Gerente General será nombrado para un periodo de 2 años. Puede o no ser accionista de la compañía y podrá ser reelegido indefinidamente. Actuará hasta ser legalmente reemplazado.

La Compañía cuenta con una secretaria, quien es la única empleada con relación de dependencia y tiene 28 años laborando en la compañía. Los servicios profesionales de contabilidad son externos.

3.4 Fuente de Ingresos

En el año 2017, los ingresos obtenidos suman \$ 298.977,73 provenientes principalmente del arrendamiento del Hotel a la Compañía Comisera, de conformidad al último contrato, aprobado en Junta de Accionistas el 15 de mayo de 2017.

En los grupos: "Otros ingresos e Ingresos no operacionales", se encuentran: Intereses ganados en las inversiones, cuenta corriente y de mora cobrados al arrendatario. En detalle, los ingresos se desglosan de la siguiente forma:

CONCEPTO	VALOR
Arriendo Hotel	278,040.00
Arriendo Garage	377.12
Intereses ganados en inversiones	17,496.57
Multas a contratista	320.00
Intereses mora arrendatario	2,744.04
Total Ingresos	298,977.73

Desde el inicio de la actividad del Hotel Ambato en el año 1983, la Junta de Accionistas escogió como modelo de gestión "Arrendamiento". El último contrato fue firmado el 1 de julio de 2015. Tiene una vigencia de 2 años a partir del 1 de julio de 2015 hasta el 30 de junio de 2017. El canon de arrendamiento mensual para el primer año fue de USD21.670,00. Para el segundo año de arrendamiento se incrementó en \$ 1.000,00, quedando el valor mensual en \$ 22.670,00 más IVA. La Junta de Accionistas realizada el 15 de mayo de 2017, aprobó por convenir a los intereses de la CEMTHA, acogerse al Art 33 de la Ley de Inquilinato, esto es, prorrogarle al arrendatario por una sola vez un año el contrato de arrendamiento, con las mismas condiciones del contrato firmado y con un canon de arrendamiento de \$23.670 mensuales más IVA.

4. OBJETIVO DEL INFORME:

4.1. Cumplir con lo establecido en la Ley de Compañías.

5. CONTENIDO DEL INFORME:

- Cumplimiento del Plan Anual de Contrataciones PAC 2017.
- Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas.
- Información de hechos extraordinarios durante el año 2017.
- Situación Financiera de la Compañía.
- Propuesta sobre el destino de los resultados.
- Recomendaciones de la Gerencia General a la Junta General de Accionistas para el ejercicio económico 2018.

a) Cumplimiento del Plan Anual de Contrataciones PAC 2017.

Para el año 2017 no se realizó el Plan Anual de Compras PAC, en consideración que el accionista mayoritario Ministerio de Turismo, iba a vender su paquete accionario, bajo el criterio que el nuevo accionista sea quien disponga de las compras y adquisiciones para el Hotel.

b) Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas.

En el año 2016, se ha convocado a tres Juntas de Accionistas, emitiendo resoluciones determinantes para el normal funcionamiento de la compañía y autorizando a la gerencia general lo correspondiente en cada caso. Las Juntas de Accionistas se han realizado en las siguientes fechas, en cumplimiento a los Estatutos de la Compañía:

Juntas de Accionistas	Resumen de las Convocatorias
31 de marzo de 2017	1. Conocimiento y resolución del contrato de arrendamiento del Hotel Ambato. 2. Conocimiento y resolución del avalúo de los bienes de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato. 3. Conocimiento y resolución de los pasos para la inscripción de la Compañía en las Bolsas de Valores del país. Junta que no se realizó por falta de quórum.
15 de mayo de 2017	1. Conocimiento y resolución sobre el informe de Gerencia General 2016; 2. Conocimiento y resolución sobre el informe Comisaría Revisor 2016; 3. Conocimiento y resolución sobre el informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio económico 2016; 4. Conocimiento y resolución sobre los balances del ejercicio económico 2016; 5. Resolución sobre el destino de los resultados del ejercicio 2016; 6. Conocimiento y resolución del contrato de arrendamiento del Hotel Ambato. 7. Conocimiento y resolución del avalúo de los bienes de la Compañía de Economía Mixta Hotelera y Turística Ambato. 8. Conocimiento y resolución de los trámites a seguir para la inscripción de la Compañía en la Bolsa de Valores del país. 9. Designación del Auditor Externo y determinación del estipendio para el ejercicio económico 2017.
7 de julio de 2017	Conocimiento y resolución del Informe de Gerencia General N. IGG-001-2017

En resumen, la Junta de Accionistas en el año 2017 aprobó los Informes de: Comisario Revisor, Auditoría Externa y Gerencia General correspondientes al ejercicio económico 2016; así como lo concerniente para la inscripción de la CEMHTA en el Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías y en la Bolsa de Valores de Quito.

Adicionalmente, se nombró Auditor Externo a la firma Willi Bamberger & Asociados Cia. Ltda con un estipendio de \$4.000,00 anuales, más IVA y gastos de movilización, alimentación y hospedaje.

c) Información de hechos extraordinarios durante el año 2017.

1. Cambio de Gobierno.

El gobierno del Eco. Rafael Correa, a través de su Ministro de Turismo, Fernando Alvarado, dispuso se realice la valoración del Hotel Ambato como negocio en marcha con el fin de vender su paquete accionario. Lo cual fue cumplido por la compañía, realizando la contratación de la empresa Merchantbansa para su valoración, se inscribió a la Compañía en el Mercado de Valores y en la Bolsa de Valores de Quito.

Adicional, era criterio de los representantes del Ministerio de Turismo de ese momento, no realizar inversiones en el Hotel como remodelaciones, mejoras o reemplazo de mobiliario por cuanto el accionista mayoritario ya vendía su paquete accionario y sea el nuevo dueño quien realice dichas inversiones.

En mayo de 2017 se cambia el Gobierno Nacional, eligiendo al Lic. Lenin Moreno como Presidente de la República. Los nuevos representantes del accionista mayoritario, Ministerio de Turismo identifican la necesidad de solicitar un Informe Técnico a Inmobiliar a efectos de proponer la procedencia de la enajenación de las acciones de la Compañía, y el avalúo del bien raíz, para establecer el valor del canon de arrendamiento del Hotel Ambato. Pedido que lo hizo la administración de la Compañía y luego directamente el socio mayoritario.

Con estas nuevas disposiciones, la Junta de accionistas reunida el 15 de mayo de 2017, aprobó por convenir a los intereses de la CEMTHA, acogerse al Art 33 de la Ley de Inquilinato, esto es, prorrogarle al arrendatario COMISERSA por una sola vez, un año el contrato de arrendamiento, con las mismas condiciones del contrato firmado y con un canon de arrendamiento de \$23.670 mensuales más IVA. Esta prórroga vence el 30 de junio de 2018.

La Junta de Accionistas reunida el 2 de febrero de 2018, conoció la respuesta de Inmobiliar, en la que expresa en su criterio jurídico: "El procedimiento para la transferencia de acciones lo establece la Ley de Compañías, en el articulado señalado y demás normativa conexa", dejando en libertad a los accionistas a dar cumplimiento a la Ley de Compañías en lo que respecta a la venta de sus acciones.

2. Cánones de arrendamiento atrasados.

De acuerdo a lo establecido en los contratos de arrendamiento del Hotel Ambato firmados entre CEMHTA con la persona jurídica COMISERSA, el pago del canon de arrendamiento es por adelantado, es decir, que se pagará hasta los cinco primeros días del mes el valor que corresponda al arriendo del mes que inicia, caso contrario, se cobrará interés de mora.

En cumplimiento a lo establecido en el contrato de arrendamiento, en la cláusula Sexta, párrafo 6.2, se ha facturado en el año 2017 por intereses de mora el valor total de \$ 2.744,04.

A diciembre de 2017, el saldo pendiente de cobro a COMISERSA fue:

DETALLE	VALOR \$
Saldo arriendo de Octubre 2017	7.445,25
Arriendo de Noviembre 2017	22.628,52
Arriendo de Diciembre 2017	22.628,52
SALDO AL 31/12/2016	\$2.702,29

Cada mes se insiste a COMISERSA se iguale en los cánones de arriendo atrasados, lo cual para el año 2018 ha dado resultado, bajando su deuda a \$ 33.065,75.

d) Situación Financiera de la Compañía

A continuación, se presenta la situación financiera de la Compañía, con corte al 31 de diciembre de 2017.

C.E.M. HOTELERA Y TURÍSTICA AMBATO
BALANCE DE SITUACIÓN FINAL
Al 31 de Diciembre de 2017

RUBRO	VALOR	%	RUBRO	VALOR	%
ACTIVO			PASIVO		
Corriente	698,437.56	19.79	Corriente	3,405.85	0.10
No corriente	2,830,965.72	80.21	No corriente	18,171.96	0.51
			PATRIMONIO		
			Capital Social	2,970,023.00	84.15
			Reservas	394,990.06	11.19
			Resultados	142,812.41	4.05
TOTAL ACTIVO	3,529,403.28	100.00	TOTAL PAS+PAT	3,529,403.28	100.00

Los activos de la empresa se han incrementado en \$ 113.649,43 respecto del año 2016. Dentro del valor de \$698.437,56 del Activo Corriente se encuentran Efectivo y sus equivalentes, que agrupa al saldo de las cuentas bancarias, e inversiones. También se incluyen las Cuentas por Cobrar; y, Crédito Tributario por Impuesto al Valor Agregado, correspondiente a los Exigibles.

En el rubro del Activo No Corriente de \$ 2'830.965,72, se incluye el valor del terreno, el edificio, maquinarias, muebles y equipos descontados el valor de la depreciación, activos fijos que en su mayoría han cumplido su vida útil; así como también el valor de \$ 81.643,28 correspondiente a la Inversión en la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Tungurahua en Liquidación.

El Pasivo Corriente de \$ 3.405,85 incluye cuentas pendientes, que fueron canceladas de acuerdo a su vencimiento, principalmente el valor de Retenciones al Impuesto a la Renta. En el valor de \$ 18.171,96 del Pasivo No Corriente, está la provisión para jubilación y desahucio de la señora secretaria Mónica Buitrón, única empleada en relación de dependencia y que tiene 28 años laborando en la Compañía.

El capital pagado representa a 2'970.023 acciones de un valor nominal de \$1,00. Las Reservas Legal y Facultativa se incrementaron en \$ 85.259,27 por efectos de la aplicación de la Ley de Compañías y la decisión de la junta de accionistas en no distribuirse las utilidades del año 2017 y aumentar la reserva facultativa.

En el año 2017, se obtuvo una utilidad contable de \$ 142.812,41, incrementándose en 22,06% en referencia al resultado del año anterior.

En relación a la ejecución del presupuesto: Los ingresos obtenidos efectivamente en el ejercicio económico 2017, ascienden a \$ 298.977,73 incrementándose en un 5,7% respecto del valor estimado al inicio del año.

Los ingresos se resumen en:

Arriendos a Comisera, y garaje posterior	\$ 278.417,12
Intereses ganados en pólizas de inversión y Cta. Cte.	\$ 17.816,57
Intereses de mora arrendatario y venta de activo fijo	\$ 2.744,04
Total de ingresos	\$ 298.977,73

Con respecto a los egresos, se han ejecutado en el ejercicio económico \$ 156.165,32 que constituye el 11,3% menos del valor presupuestado de \$ 175.959,17 estimado para el presente año.

En los egresos estimados se ahorró en: Gastos de personal \$ 53,58; servicios y mejoras \$ 6.624,48; suministros de oficina \$ 341,41; depreciaciones \$ 2.355,80; impuestos y contribuciones \$ 4.837,60; y, gastos administrativos \$ 5.580,98. En total el ahorro fue de \$ 19.793,85, a pesar de estar incluido en este año \$10.000,00 de la empresa Merchantbarsa por la Valoración de las acciones de la CEMHTA y del Hotel Ambato, que les pagó al inicio del año.

e) Propuesta sobre el destino de los Resultados

Se presenta a continuación la liquidación de la utilidad contable del ejercicio económico 2017:

Utilidad contable ejercicio económico 2017	\$ 142.812,41
- 22% de impuesto a la renta	\$ - 32.484,05
Utilidad antes de reservas	\$ 106.328,36
- 10% de reserva legal	\$ - 10.632,84
Utilidad a distribuirse	\$ 95.695,52

El valor de utilidad a distribuirse es de \$ 95.695,52, la cual sugiero repartir a los accionistas de la CEMHTA cumplimiento del Art. 297 de la Ley de Compañías y por tener la disponibilidad de dinero para dicho efecto.

f) Recomendaciones a la Junta General de Accionistas para el ejercicio económico 2018.

— Aprobar lo actuado por la Gerencia General porque ha precautelado los intereses de la compañía y de los accionistas, respetando la normativa legal vigente.

- Aceptar la sugerencia de la Gerencia General respecto al reparto de utilidades, esto es: el valor de \$95.695,52 se entregue a los accionistas como dividendos.
- Insistir a la empresa COMISERSA para que se iguale en los cánones de arrendamiento atrasados.
- Iniciar en el año 2018 el proceso de arrendamiento del Hotel Ambato.

Para finalizar, agradezco 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, agradezco por su colaboración en esta administración a la señora Mónica Bultrón, secretaria de la compañía; Dra. Marisol Miranda, contadora; quienes han dado su aporte y profesionalismo en el cumplimiento de lo propuesto en el año 2017.

Con respecto y consideración,

Atentamente,


Dra. Lorena Llerena Cepeda
GERENTE GENERAL

Abril 15 de 2018.
l.l.