

INFORME ANUAL DE GERENCIA GENERAL

1. PERIODO: 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2018

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 2018, los señores Directores en funciones desde 2 de febrero de 2018, son:

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

El Presidente de la Compañía es el Sr. Alcalde de Ambato: Ing. Luis Amoroso Mora, elegido con fecha 2 de febrero de 2018. 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 Llerena 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 período 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 29 años laborando en la compañía. Los servicios profesionales de contabilidad son externos.

3.4 Fuente de Ingresos

En el año 2018, los ingresos obtenidos suman \$ 283.056,10 provenientes principalmente del arrendamiento del Hotel a la Compañía COMISERSA, de conformidad al último contrato, aprobado en Junta de Accionistas el 16 de mayo de 2018.

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	\$ 256,020.00
Arriendo Garage	\$ 267.87
Intereses ganados en inversiones	\$ 20,345.31
Intereses de mora arrendatario	\$ 6,422.92
Total Ingresos	\$ 283,056.10

Desde el inicio de la actividad del Hotel Ambato en el año 1983, la Junta de Accionistas escogió como modelo de gestión el "Arrendamiento". En junio de 2018 se terminó el contrato de arrendamiento con la empresa COMISERSA con un canon mensual de \$23.670. En julio de este año se firmó el nuevo contrato con la misma empresa y un canon mensual de \$19.000 más IVA, para el primer año. Para los siguientes años se aplicará la tasa de inflación vigente al cierre del periodo fiscal anterior a ser aplicado y doceava parte del 10% de las adquisiciones y o mejoras en el Hotel, así como también el valor del mobiliario proveniente del peritaje de los activos fijos.

4. OBJETIVO DEL INFORME:

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

5. CONTENIDO DEL INFORME:

- a) Cumplimiento del Plan Anual de Contrataciones PAC 2018.
- b) Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas.
- c) Información de hechos extraordinarios durante el año 2018.
- 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 2019.

a) Cumplimiento del Plan Anual de Contrataciones PAC 2018.

En el año 2018 se cumplió con la contratación de la señora Comisaria Revisor de la Compañía, lo cual estuvo previsto en el Plan Anual de Compras PAC.

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

En el año 2018, 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

- 1. Nombramiento de Comisario Revisor y fijación de sus honorarios.
- 2. Designación de Presidente de la Compañía.
- 3. Designación de los miembros del Directorio.
- 4. Conocimiento y resolución del contrato de arrendamiento del

2 de febrero de 2018

Hotel Ambato. 5. Conocimiento y resolución del informe INMOBILIAR. 6. Conocimiento y resolución del presupuesto de gastos e inversiones del ejercicio económico 2018.

1. Ratificación del nombramiento de Comisario Revisor a la Ing. Isabel Salazar por el ejercicio económico 2017 de acuerdo al proceso de Contratación Pública. 2. Conocimiento y resolución del informe de Gerencia General correspondiente al ejercicio económico 2017; 3. Conocimiento y resolución sobre el informe Comisaría Revisor correspondiente al ejercicio económico 2017; 4. Conocimiento del informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio económico 2017; 5. Conocimiento y resolución sobre los Estados Financieros correspondiente del ejercicio económico 2017; 6. Resolución sobre el destino de los resultados del ejercicio 2017; 7. Conocimiento y resolución del análisis técnico y administrativo realizado por el Directorio en el proceso de arrendamiento del inmueble del Hotel Ambato. 8. Conocimiento y resolución del presupuesto de gastos e inversiones del ejercicio económico 2018.

16 de mayo de 2018

24 de agosto de 2018

Conocimiento y resolución del oficio SEA-18-1078.

Directorios

Resumen de las Convocatorias

19 de abril, 7 y 15 mayo de 2018 Realizar un análisis técnico y administrativo para establecer el canon de arrendamiento del Hotel Ambato y propuesta de pliegos para dicho proceso.

En resumen, la Junta de Accionistas en el año 2018 aprobó los Informes de: Comisario Revisor y Gerencia General correspondientes al ejercicio económico 2017; los Estados Financieros del 2017 y el reparto de utilidades a los accionistas consistente en \$ 95.695,52. También autorizó a la Gerente General firmar el contrato de arrendamiento luego del proceso de contratación pública con la empresa COMISERSA por un plazo de 66 meses con un canon de arrendamiento para el primer año de \$19.000,00.

c) Información de hechos extraordinarios durante el año 2018.

1. Contrato de arrendamiento.

Ante la decisión de venta del paquete accionario perteneciente al Ministerio de Turismo, la administración de la compañía y el mismo accionista elevaron una consulta a Inmobiliar, respuesta que la conoció la Junta de Accionistas reunida el 2 de febrero de 2018, 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 acciones a dar cumplimiento a la Ley de Compañías en lo que respecta a la venta de sus acciones.

Adicionalmente en esta misma Junta se aprobó el inicio del proceso de arrendamiento del Hotel Ambato, en consideración que la prórroga al contrato estaba por terminarse el 30 de junio de 2018. La Junta de Accionistas delegó al Directorio de la Compañía analice el canon de arrendamiento en consideración de los metros cuadrados a ser arrendados.

Para ello, se solicitó al GAD Municipalidad de Ambato, comprobar las áreas y el metraje del Hotel Ambato. Esto produjo un aumento de metros de construcción y la respectiva actualización en el catastro municipal del avalúo del inmueble. Lo que sirvió para el cálculo del canon de arrendamiento en consideración a la Ley de Inquilinato, que establece que no se podrá exceder de la doceava parte del diez por ciento del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el Catastro Municipal.

El Directorio resolvió y sugirió a Junta de Accionistas que el plazo del contrato sea 66 meses, contados desde el 1 de julio de 2018 hasta el 31 de diciembre de 2023. El canon de arrendamiento se estableció en \$ 19.000 mensuales más IVA para el primer año. En caso que la CEMHTA, realice inversiones en remodelaciones, mejoras y/o adquisiciones para el funcionamiento del Hotel Ambato, estos valores serán reajustados en el valor del canon de arrendamiento desde la fecha del Acta de entrega-recepción de dichas inversiones, equivalente a la doceava parte del 10% de lo invertido. De igual forma se tomará en cuenta el peritaje del inventario del mobiliario y equipamiento para un incremento o disminución del canon de arrendamiento a realizarse por la arrendadora. Para los siguientes años este canon de arrendamiento se incrementará en el valor resultante de la aplicación de la tasa de inflación general anual publicada por el INEC del ejercicio fiscal próximo anterior a la vigencia del incremento. El Director del GAD Municipalidad de Ambato salvó su voto en la decisión del canon de arrendamiento.

La junta de accionistas realizada el 16 de mayo de 2018 conoció y aprobó con el 76,71% del quorum decisorio la sugerencia del canon de arrendamiento para el nuevo contrato con la empresa COMISERSA.

En el mes de febrero de 2019, se contrató al perito calificado por la Superintendencia de Compañías para que realice el avalúo del mobiliario y poder establecer el inventario definitivo solicitado por la Junta de Accionistas.

2. Diagnóstico de la infraestructura del Hotel Ambato.

La Junta de Accionistas realizada el 16 de mayo de 2018, aprobó el presupuesto de inversiones por un valor de \$450.000,00 que incluía la remodelación de 14 habitaciones que nunca fueron intervenidas anteriormente, renovación del Salón Atocha, cambio de pisos en corredores y gradas, reemplazo de lavadora industrial de ropa y mobiliario de habitaciones, mejoramiento del ascensor y automatización del tablero de transferencia.

Para ello, se solicitó al GAD Municipalidad de Ambato, colaboración con técnicos para la elaboración de pliegos y documentos precontractuales (planos, rubros precios unitarios y especificaciones técnicas) para dar inicio a las remodelaciones aprobadas, en consideración que la CEMHTA no cuenta con este personal.

El Municipio respondió con el oficio N. SEA-18-1078 e informe DP-UPP-18-0686 firmado por los arquitectos Fabrice Freire, Jefe de Programas, Proyectos y Patrimonio (e), y, Carlos Vayas, Director de Planificación, en el que concluyen: 1. Por los diferentes acontecimientos sísmicos suscitados en el país, 2. Las modificaciones realizadas en la edificación han sido emergentes y no se dispone de planos de real ejecución. 3. Los sistemas de instalaciones eléctricos y sanitarios no han sido modificados desde su construcción en 1978-1983, por su

demanda son susceptibles de colapso, y 4. La distribución arquitectónica del hotel debe articularse a la normativa hotelera vigente en la categoría del establecimiento. La recomendación fue hacer una rehabilitación integral del hotel, para ello era necesario contratar un análisis de diagnóstico del estado actual estructural, sanitario, eléctrico de tal forma que pueda garantizar y solventar los inconvenientes presentados en la construcción, garantizando así la vida útil de la infraestructura y salvaguardando los bienes de propiedad mayoritaria del Estado.

La junta de accionistas realizada el 24 de agosto de 2018, aprobó reformar el presupuesto para contratar a los profesionales necesarios que realicen la consultoría referente al diagnóstico del estado actual de toda la infraestructura del Hotel Ambato, contrato que no deberá superar el monto de contratación directa en consultoría de \$ 69.706,74.

En el mes de enero de 2019 se realizó el proceso en el portal de compras públicas, adjudicando al Ing. David Nieto para la ejecución de la consultoría de diagnóstico del Hotel Ambato por un valor de \$66.363,00.

d) Situación Financiera de la Compañía

A continuación, se presenta la situación financiera de la Compañía, con corte al 31 de diciembre de 2018.

C.E.M. HOTELERA Y TURÍSTICA AMBATO BLANCE DE SITUACIÓN FINAL Al 31 de Diciembre de 2018

RUBRO	VALOR	%	RUBRO	VALOR	%
ACTIVO			PASIVO		
Corriente	782,726.79	22.11	Corriente	1,518.67	0.04
No corriente	2,756,955.96	77.89	No corriente	18,171.96	0.51
TOTAL ACTIVO	3,539,682.75		PATRIMONIO		
			Capital Social	2,970,023.00	83.91
			Reservas	405,622.90	11.46
			Resultados	144,346.22	4.08
			TOTAL PAS + PAT	3,539,682.75	
					100.00

Los activos de la empresa se han incrementado en \$ 10.279,47 respecto del año 2017. Dentro del valor de \$782,726,79 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 \$ 2.756.955,56, 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 \$ 80.801,48 correspondiente a la Inversión en la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Pequeña Empresa de Tugurahua en Liquidación.

El Pasivo Corriente de \$ 1.518,67 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 \$ 10.632,84 por efectos de la aplicación de la Ley de Compañías.

En el año 2018, se obtuvo una utilidad contable de \$ 144.346,22, incrementándose en el 1,07% en referencia al resultado del año anterior.

En relación a la ejecución del presupuesto: Los ingresos obtenidos efectivamente en el ejercicio económico 2018, ascienden a \$ 283.056,10 presentando un incremento del 4,91% respecto del valor estimado al inicio del año, debido al incremento del valor de los intereses en pólizas.

Los ingresos se resumen en:

Arrendos a Comisera, y garaje posterior
Intereses ganados en pólizas de inversión y Cta. Cte.
Intereses de mora arrendatario y venta de activo fijo
Total de ingresos

\$	256.287,87
\$	20.334,96
\$	6.433,27
\$	283.056,10

Con respecto a los egresos, se han ejecutado en el ejercicio económico \$ 138.709,88 que constituye el 16,51% menos del valor presupuestado de \$ 166.135,44 estimado para el año del informe.

e) Propuesta sobre el destino de los Resultados

Se presenta a continuación la liquidación de la utilidad contable del ejercicio económico 2018:

Utilidad contable ejercicio económico 2018
- 22% de Impuesto a la renta
Utilidad antes de reservas
- 10% de reserva legal
Utilidad a distribuirse

\$	144.346,22
\$ -	36.793,56
\$	107.552,66
\$ -	10.755,27
\$	96.797,39

El valor de la utilidad a distribuirse es de \$ 96.797,39, la cual sugiero repartir a los accionistas de la CEMTHA el 30% es decir \$ 29.039,22 en cumplimiento del Art 297 de la Ley de Compañías y el 70% restante destinarlo a reserva facultativa con el objeto de tener disponibilidad de dinero para los proyectos de remodelación.

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 \$29.039,22, correspondiente al 30% de la utilidad a repartirse se entregue a los accionistas como dividendos y el 70% restante se destine a reserva facultativa.

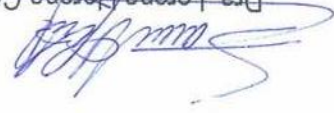
— Como consecuencia del aumento en el valor catastral del inmueble de la Hotelera, autorizar el cambio de los valores del inmueble y terreno en los Estados Financieros al valor que consta en el Catastro Municipal con el fin de incrementar el patrimonio de la compañía y se reflejen de manera más real el valor de los activos fijos.

— Permitir la ejecución de las inversiones provenientes del diagnóstico de la infraestructura del Hotel Ambato, con el fin de mejorar las instalaciones lo que provocará el aumento del canon de arrendamiento y la recuperación de imagen del Hotel.

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 mí persona. Igualmente, agradecer por su colaboración en esta administración a la señora Mónica Buiron, secretaria de la compañía; Dra. Marisol Miranda, contadora; quienes han dado su aporte y profesionalismo en el cumplimiento de lo propuesto en el año 2018.

Con respecto y consideración.

Atentamente,


Dra. Lorena Cordera Cepeda
GERENTE GENERAL.

Abril 2 de 2019.
L.III.