

INFORME DE GERENCIA GENERAL

1. PERIODO: 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2007

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

3. ANTECEDENTE: 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 un Hotel Turístico ubicado en la ciudad de Ambato, provincia de Tungurahua. Para el cumplimiento de este fin la Compañía podrá realizar aquellos otros contratos relacionados con el objetivo social, inclusive relativo a bienes raíces, pudiendo participar o asociarse con otras compañías similares o suscribir convenios con aquellas, previa la formalidad de Ley.

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

Se han realizado cinco aumentos de capital, el último está registrado en la Superintendencia de Compañías con fecha 28 de noviembre de 2003, quedando el capital suscrito y pagado en \$ 2.717.800,00 dólares norteamericanos.

Desde el mes de Febrero de 1983, fecha de apertura del Hotel Ambato, ha sido manejado a través de la figura de arrendamiento con Comidas y Servicios S.A. COMISERSA, estos contratos tenían un tiempo de duración de 5 años.

El último contrato de arrendamiento con COMISERSA, fue suscrito el 1 de agosto de 2003 y concluye el 31 de julio de 2008.

En la actualidad el Presidente de la Compañía es el Sr. Alcalde de Ambato, Arq. Fernando Callejas Barona; Gerente General, Dra. Lorena Llerena Cepeda. La Compañía cuenta con una secretaria, quien es la única empleada con relación de dependencia y tiene 18 años de prestación. Los servicios profesionales de contabilidad son externos.

4. OBJETIVO DEL INFORME:

Cumplir con lo establecido en la Ley de Compañías y el Instructivo emitido por esta organismo de Control

5. CONTENIDO DEL INFORME:

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

- a) Cumplimiento de Objetivos del año 2007.**
- b) Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas y Directorio.**
- c) Información de hechos extraordinarios durante el año 2007.**
- d) Situación Financiera de la Compañía.**
- e) Propuesta sobre el destino de los resultados.**
- f) Recomendaciones a la Junta General de Accionistas para el ejercicio económico 2008**

a) CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL AÑO 2007

Los primeros meses del año, la administración enfocó su trabajo a realizar un diagnóstico en los diferentes campos, como son: administrativo, y financiero.

Este análisis, impuso las líneas de acción para el año 2007, cumpliéndose los siguientes objetivos:

a.1) ASPECTO ADMINISTRATIVO

1. Gestiones con el I. Municipio de Ambato, Departamento de Obras Públicas, para la fiscalización de las remodelaciones realizadas por COMISERSA, en cumplimiento a las cláusulas del contrato de Arrendamiento.
2. Inspecciones mensuales a las remodelaciones de las habitaciones del Hotel.
3. Elaboración en conjunto con los personeros del Ministerio de Turismo, los Términos de Referencia para la contratación de la empresa Valuadora del Hotel Ambato, cuando estaba todavía vigente el Programa de Desinversión de Bienes del Ministerio de Turismo.
4. Gestiones con tres empresas fabricantes de equipos de cocina para que inspeccionen las instalaciones de la cocina del Hotel y emitan sus recomendaciones.
5. Se compró "Sistema Contable APS" para la Compañía Hotelera.
6. Trámite de reserva del nombre "Hotel Ambato" a favor de la Compañía Hotelera en el Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI)
7. Gestiones con varios ingenieros para determinar la necesidad técnica de la construcción del muro del Hotel Ambato para protección del talud y seguridad de la infraestructura.
8. Insistencia a la Junta de Accionistas para la contratación de un abogado que elabore el Reglamento Interno de la Compañía, el cual dará mayor seguridad en las actuaciones de la administración.
9. Se investigó sobre la calificación de las Instituciones Bancarias en las que se mantienen las inversiones de la Compañía.
10. Se analizó con el Dr. Paúl Ocaña, abogado y la Dra. Marisol Miranda, contadora de la empresa, el cumplimiento de la Cláusula 2 "Canon Arrendalicio" del Contrato de Arrendamiento vigente desde el 1 de agosto de 2003 hasta el 31 de julio de 2008. Estableciendo una diferencia en el pago de \$ 19.296,81, hasta el mes de diciembre de 2007. Por cuanto el valor de \$1.500,00 que menciona esta cláusula para remodelaciones del Hotel, COMISERSA, no ha incrementado anualmente el 6% desde el año 2003, y adicionalmente en este valor no debe incluir el IVA, como ha actuado el arrendatario.

a.2) ASPECTO FINANCIERO

11. Ahorro de liquidez para la Compañía Hotelera por un monto de \$ 4.287,39, por la consideración de, no incluir en el cálculo del 15% de participación trabajadores, el concepto de GASTOS NO DEDUCIBLES.
12. Consulta al SRI, para la devolución del 25% de impuesto a la renta, de acuerdo al Art. 35 del Código Tributario, la cual fue negada por no expresar lo mismo en la Ley de Régimen Tributario Interno, vigente a ese momento.
13. Se realizaron varias consultas tanto en el Banco Central del Ecuador, como en algunas instituciones financieras sobre el procedimiento de las Inversiones de las Empresas de Economía Mixta. Obteniendo como respuesta, que por ser una empresa creada con Escritura Pública y controlada por la Superintendencia de Compañías, no debe cumplir con los requisitos solicitados a las empresas del Sector Público.
14. Cumplimiento del presupuesto del año 2007.

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

Durante el año 2007 se han realizado 2 sesiones de Directorio y 3 Juntas de Accionistas.

Se ha dado cumplimiento a todas las resoluciones de la Junta General de Accionistas y Directorio. destacándose:

1. Se consiguió las mejores tasas de interés para las inversiones de la compañía, terminando al 31 de diciembre con un total de \$ 12.382,90 generado por intereses de las colocaciones, en las que se ha tratado de mantener la equidad entre las instituciones financieras del sector Costa y Sierra.
2. La venta de la casa patrimonial se concretó el 11 de octubre de 2007, con el depósito del I. Municipio de Ambato a la cuenta corriente de la Compañía.
3. Se contrató al Ing. Wilson Cando, experto en estudio de suelos y diseños muros para diseñar el Muro de contención del Hotel Ambato.
4. Se ha realizado frecuentes inspecciones en conjunto con personeros del Departamento de Obras Públicas del I. Municipio de Ambato para la fiscalización de las remodelaciones de las habitaciones del Hotel a cargo de COMISERSA.
5. Se logró encaminar las sugerencias de parqueadero, salón de eventos, protección de la zona verde; emitida por los diferentes departamentos del I. Municipio de Ambato, para la mejor utilización del terreno adyacente al Hotel.
6. Se inscribió el Contrato de Arrendamiento en las diferentes dependencias públicas con el fin de proceder a la notificación legal de Desahucio a COMISERSA.
7. Se han enviado las comunicaciones correspondientes a las personas que por resolución de Junta de Accionistas, están obligados a devolver los valores cobrados durante el año 2006.

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

8. Se concretó el Informe de Peritaje por parte del Departamento de Obras Públicas del I. Municipio de Ambato referente al cálculo que envía COMISERSA para ser cruzado con el valor de \$ 19.296.81. Adjunto comunicación enviada por el arrendatario.

**c) INFORMACIÓN DE HECHOS EXTRAORDINARIOS DURANTE EL
AÑO 2007**

c.1) VENTA DE LA CASA PATRIMONIAL

CONSIDERACIONES LEGALES

1. Resoluciones de Junta de Accionistas

La junta ordinaria de accionistas del 18 de abril de 2006 resuelve: "Que se solicite a la DINAC el avalúo de la casa de propiedad de la Empresa Hotelera Ambato y que se inicie la negociación con el I. Municipio de Ambato".

La junta extraordinaria del 18 de diciembre de 2006, resuelve: "Aprobar el avalúo y la venta al I. Municipio de Ambato, de la casa por el valor de \$ 169.051,19 con la recomendación que se solicite a la DINAC la actualización del avalúo a la presente fecha, aplicándose el procedimiento determinado en la Ley de Contratación Pública Codificada".

En junta extraordinaria de accionistas realizada el 12 de marzo de 2007, se aprobó la venta de la casa patrimonial, ubicada en la calle Guayaquil 01-80 y Bolívar de propiedad de la Compañía Hotelera Ambato".

2. Las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), observadas para este caso son:

La NEC N. 12, es su párrafo cuarto dice: "Un tratamiento permitido en esta Norma es la revaluación al Valor Justo de propiedades, planta y equipo, y el uso de esta cantidad revaluada como la base para determinar el cargo por depreciación."

"El Valor Justo, es la cantidad por la que un activo podría ser intercambiado entre un comprador informado y dispuesto y, un vendedor informado y dispuesto, en una transacción de libre competencia".

N. 25 de la NEC N. 12: Revaluaciones: "El valor justo del terreno y edificios es generalmente su valor de mercado... Este valor es determinado por avalúo normalmente llevado a cabo por valuadores profesionales calificados."

N. 28 de la misma NEC establece: "La frecuencia de las revaluaciones depende de los movimientos en los valores justos de las partidas de propiedades, planta y equipos que se reevalúan"....."puede ser suficiente la revaluación cada tres o cinco años"

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

N. 33 NEC N. 12: "Cuando el valor en libros de un activo es aumentado como resultado de una revaluación, el aumento debería ser acreditado directamente a patrimonio bajo el encabezado de superávit por revaluación....."

3. Normas para la Valuación y Registro Contable de Propiedad, Planta y Equipo, a valor de mercado, a las que se someterán las Compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

Art. 4. "Para determinar el valor de mercado de propiedad, planta y equipo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos que deban realizar el avalúo de esos activos. La designación, calificación y registro de tales peritos se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia expedido por la Superintendencia de Compañías"

Art. 11 ".....podrá también emplearse en capitalizar la compañía
Por ningún concepto podrá distribuirse como utilidades....."

4. Autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) para el traspaso de dominio a favor del I. Municipio de Ambato, inmueble inventariado con el registro No. 156, archivo 03, código de bienes inmuebles 4T-03-04-156.

CONSIDERACIONES TECNICAS

El informe del avalúo de la realizado por la DINAC, estableció los siguientes valores:

Terreno	539,41 m2	*	\$ 311,20 c/m	=	\$ 167.864,39
Construcción	344 m2	*	\$ 3,45 c/m	=	\$ 1.186,80
Total					\$ 169.051,19

En los registros contables de la Compañía, el Valor Unitario Adoptado era de \$270,00 por metro cuadrado para el terreno, que por ser inmueble que no se deprecia, sino más bien se revaloriza.

El valor de la construcción según el Inventario realizado por Organización Levin S.A. en el año 2001, y adoptado por la Compañía en el 2002 por un aumento de capital, era de \$ 17.061,00 Valor a Nuevo. La depreciación acumulada hasta el mes de Septiembre de 2007 era de \$ 16.441,90. Los valores en los libros contables eran:

Terreno	539,41 m2	*	\$ 270,00 c/m	=	\$ 145.640,70
---------	-----------	---	---------------	---	---------------

En el caso de la construcción:

	Valor a Nuevo	Depreciación Acumulada	Valor Neto
Edificios	\$ 17.061,00	\$ 16.441,90	\$ 619,10

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

RESULTADOS OBTENIDOS

1. Aplicando los conceptos de la NEC N. 12, se revaloriza el terreno, dando como diferencia el valor de \$ 22.223,69, registrándose contablemente en una cuenta de patrimonio, denominada "Superávit por revaluación".

2. La Norma legal de la Superintendencia de Compañías mencionada en el número 3 de Consideraciones Legales, indica que se podrá capitalizar siempre y cuando, el avalúo haya sido realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. Como la DINAC, al ser un organismo público, no consta en los registros de esta otra dependencia pública. El saldo producto de la revaluación del terreno se recomienda que permanezca en el patrimonio de la Compañía Hotelera.

3. En la contabilización de la venta de los edificios, se produjo una pequeña utilidad que se refleja en la siguiente operación:

Valor del avalúo DINAC	\$ 1.186,80
Valor en neto en libros de la construcción (Edificios)	\$ 619,10
Utilidad en venta de activos fijos	\$ 567,70

Este valor de la utilidad, está exenta del pago del 25% del Impuesto a la Renta.

d) SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA

Los activos de la empresa han tenido un movimiento positivo de \$ 51.631,07, que representa el 1.81% respecto del total de activos, en relación con el año pasado.

A continuación se presenta un cuadro donde se visualiza el porcentaje de participación de cada rubro del balance del año 2007.

**BALANCE DE SITUACION FINAL
Al 31 de Diciembre de 2007**

ACTIVO	VALOR	%	PASIVO	VALOR	%
Corriente	22.468,24	0,77	Corto Plazo	36.711,05	1,26
Fijo	2.368.100,83	81,54	Largo Plazo	6.601,32	0,23
Diferido	11.253,75	0,39			
Otros Activos	502.255,80	17,30	PATRIMONIO	2.717.800,00	93,59
			Reservas	118.862,24	4,09
			Resultados	24.104,01	0,83
TOTAL ACTIVO	2.904.078,62	100,00	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.904.078,62	100,00

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

Es importante resaltar que el Hotel Ambato cumplió 24 años de funcionamiento, y por lo tanto las maquinarias y equipos principalmente han terminado su vida útil, tanto contable como técnicamente. A continuación se presenta un cuadro con los porcentajes de depreciación acumulada de los activos fijos, en la que se visualiza esta terminación.

El siguiente cuadro refleja la urgencia de reponer estos activos para seguir funcionando, principalmente los equipos de cocina que son los más desgastados.

NOMBRE	VALOR CONTABLE	DEPRECIACION ACUMULADA	% DE DEPRECIACION
Edificios	1'576.101,23	816.430,33	52
Maquinarias e Instalaciones	229.562,21	204.984,94	99
Muebles y Equipos	320.900,58	317.552,41	90
Equipos de Oficina	8.081,99	7.269,44	89
Equipo de Cómputo y Software	4.023,00	1.334,36	33
TOTAL	2'138.669,01	1'347.571,48	

e) PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS.

La utilidad del año 2007 de \$ 24.104,01 luego de la repartición del 15% a Trabajadores y el 25% de Impuesto a la Renta, se recomienda que se capitalice incrementando el valor de las reservas: 10% de Reserva Legal, \$ 2.410,41 y la diferencia \$ 21.693,60 a Reserva Facultativa.

Este incremento dará mayor solidez a la compañía y sobre todo proporciona liquidez, a ser utilizada en las remodelaciones de la planta baja del Hotel Ambato.

f) RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2008

A los señores accionistas se recomienda, convalidar lo actuado en el año 2007 y apoyar el Plan Operativo 2008, elaborado por esta administración, el cual está dividido en 7 proyectos que se esperan sean ejecutados en el transcurso del año 2008.

**CEM HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
INFORME DE GERENCIA GENERAL**

Adjunto al presente informe el Plan Operativo 2008.

A todos los Accionistas, Miembros del Directorio, y Personal que labora en la Compañía, expreso mi sincero agradecimiento y reconocimiento del apoyo recibido durante mi gestión en el año 2007.

Deseando que el año 2008 traiga nuevos derroteros para la Compañía, reitero mi agradecimiento.

Atentamente.



Dra. Lorena Llerena Cepeda
GERENTE GENERAL

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
REGISTRO DE SOCIEDADES**

Germania Aguilar *pmc/s*

29 ABR. 2008