

INFORME DE GERENCIA GENERAL

1. PERIODO: 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2008

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% I. Municipio de Ambato, y 7,89% pertenecientes actualmente a siete 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 fue suscrito con la Compañía Comidas y Servicios Sociedad Anónima COMISERSA, luego de un concurso público realizado en los meses de junio y julio del presente año. La vigencia de este contrato es hasta el 31 de julio de 2013. El canon de arrendamiento para el primer año es de \$12.000,00 con incrementos según el porcentaje de inflación anual publicado por el INEC.

El Casino fue arrendado a la compañía AMBAPLAY, bajo la figura legal de Convenio Transaccional, con vigencia hasta el 30 de abril de 2009. El canon de arrendamiento es de \$3.000,00 mensuales.

La administración de la compañía, ha trabajado bajo el Plan Operativo 2008, el mismo que fue aprobado con en la sesión de Directorio del 14 de marzo del año 2008.

Con fecha 17 de septiembre de 2008, se suscribió el contrato de construcción de la obra "Remodelación de la Planta Baja del Hotel Ambato", con el Ing. Telmo Mayorga, ganador del concurso público realizado por la compañía, por un monto de \$ 177.282,87. Con fecha 28 de noviembre de este año, se firmó un contrato complementario por un

1

valor de \$ 43.262,87, por cuanto se detectó la necesidad de dar sostenibilidad a determinados espacios y actualizar el diseño inicial de la remodelación.

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA: En la actualidad el Presidente de la Compañía es el Sr. Alcalde de Ambato, Arq Fernando Callejas Barona, elegido con fecha 30 de noviembre de 2007; Gerente General, Dra. Lorena Llerena Cepeda. La Compañía cuenta con una secretaria, quien es la única empleada con relación de dependencia y tiene 19 años de prestación. Los servicios profesionales de contabilidad son externos.

BASE LEGAL: Las actuaciones de la administración se han enmarcado en la Ley de Compañías; Ley Orgánica de Régimen Tributario, y su reglamento de aplicación; Mandatos emitidos por la Asamblea Constituyente; Código de Trabajo y Resoluciones de Junta de Accionistas y Directorio.

4. OBJETIVO DEL INFORME:

- 4.1. Cumplir con lo establecido en la Ley de Compañías.
- 4.2. Comunicar a los señores accionistas el cumplimiento del POA 2008.

5. CONTENIDO DEL INFORME:

- a) **Cumplimiento de Objetivos del año de acuerdo al POA 2008**
- b) **Cumplimiento de las disposiciones de Junta General de Accionistas y Directorio**
- c) **Información de hechos extraordinarios durante el año 2008**
- 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 2009.**

a) CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS DEL AÑO DE ACUERDO AL POA 2008

Los objetivos del año 2008, fueron planificados y organizados de acuerdo con el Plan Operativo, que fue aprobado en Directorio del 14 de marzo de 2008 y Junta de Accionistas del 21 de abril del año 2008. Se presenta a continuación el cumplimiento de este.

PROYECTO	INDICADOR	CUMPLIMIENTO	OBSERVACIONES
1. Elaboración del Reglamento Interno de la Compañía	Contar con Reglamento Interno	SI 50% Costo del proyecto: \$ 860,00	Se han cumplido todas las actividades pertinentes para tener el primer borrador del Reglamento. Se realizó la reunión preliminar. Está pendiente recibir las recomendaciones de los señores Comisarios Revisores y Auditor Externo. Y se espera la nueva normativa de Empresas Públicas que se tramita en la

			Asamblea.
2. Análisis del modelo de gestión administrativa a implementarse en el Hotel Ambato	Definir alternativa para administrar el Hotel Ambato	SI 100% Costo del proyecto: \$ 3.235,00	Se contrató al Sr. Alonso Marin para realizar un estudio hotelero y administrativo. La alternativa escogida por los señores Accionistas fue: "Arrendamiento por 5 años". Se convocó por la prensa nacional y local para el concurso de arrendamiento. Ganó la oferta la empresa COMISERSA. Se firmó el Contrato por un canon de arrendamiento de \$ 12.000,00 mensuales para el primer año. El casino se arrendó a la empresa Ambaplay por un valor de \$ 3.000,00 mensuales.
3. Construcción del muro de contención y protección del talud del Hotel Ambato	Construcción del muro de contención	PENDIENTE POR CAMBIO DE REQUERIMIENTOS 2% Costo del proyecto: \$ 206.370,00	El Ing. Wilson Cando entregó los planos preliminares del diseño del muro, los mismos que fueron revisados por el Ing. Juan Ruiz (supervisor técnico de la CEMHTA y Jefe de Fiscalización del I.M.A.). Se encontraron los planos estructurales del Hotel, los cuales evidencian un muro de contención que recubre el casino, volviendo imposible la ampliación que se había programado para el espacio del casino. Por lo tanto se encuentran realizando nuevos cálculos y planos para la estabilización del talud. Los planos entregarán el 24 de abril de 2009. Se debe reconocer un valor adicional por el cálculo estructural del muro por un valor de \$ 1.800,00. Con los nuevos planos se conocerá el valor referencial definitivo del costo de construcción del muro. Valor comprometido para el próximo año \$ 204.536,07
4 Remodelación del Espacio Físico de la Planta Baja	Planta baja del Hotel Ambato remodelada	SI 85% Costo del proyecto: \$ 249.314,29	El proyecto se cumplió con variación del presupuesto aprobado el 16 de octubre, por incremento de rubros no contratados y actualización del proyecto. Hasta el 31 de diciembre de 2008, la obra se sigue ejecutando. El Ing. Telmo Mayorga ha solicitado una ampliación de plazo aprobada por fiscalización y supervisión hasta el 28 de enero de 2009. Valor comprometido para el siguiente año \$ 40.630,56.
5 Definición del macro proyecto en el terreno adyacente al Hotel Ambato	Proyecto arquitectónico aprobado por la Junta de accionistas	SI 100% Costo del proyecto: \$ 44.090,00	Para el año 2009 se contratará los estudios definitivos de los profesionales que elaboren los proyectos: eléctrico, hidrosanitario, estructural, mecánico, y económico, de acuerdo a la disponibilidad económica de la compañía. Para estos estudios se presupuestó el valor de \$ 35.461,12
6. Adquisición de Maquinarias, equipos,	Contar con 50% de las maquinarias, equipos, muebles y enseres,	SI 100%	Se contrató con la empresa Levin S.A. para que realice el inventario, actualizando el valor de reposición para la suscripción

muebles y enseres, menaje, fungibles y servicios	menaje, fungibles y servicios necesarios para el normal funcionamiento del Hotel Ambato	Costo del proyecto: \$ 80.000,00	de pólizas de seguridad de los bienes, contrata la empresa arrendataria a favor de la Hotelera. Se ha cumplido con lo programado en la compra de muebles, reparación de equipos, compra de maquinarias necesarias, elementos decorativos y contrataciones directas que complementan la remodelación de la planta baja del Hotel, luego de análisis de precios y comparación de ofertas. Del presupuesto se ha consumido únicamente \$ 61.737,34 en el año 2008.
7. Celebración de las Bodas de Plata del Hotel Ambato.	Propuesta y presupuesto aprobado por Junta de Accionistas hasta el 30 de junio de 2008	PENDIENTE DE EJECUCION	No se aprobó este proyecto por cuanto el evento de reinauguración del Hotel se planificó para enero del año 2009, fecha en la que se celebrará las Bodas de Plata de servicio del Hotel, según la junta de accionistas del 19 de diciembre de 2008

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

En el año 2008, se realizaron 4 Directorios y 5 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

14 de marzo de 2008

Conocimiento y Aprobación del Plan Operativo 2008.

11 y 12 de abril de 2008

Conocimiento y resolución de los Informes y Balances del año 2008 y Recomendación a Junta de accionistas sobre la administración del Hotel Ambato.

16 de mayo de 2008

Resolución de valores pendientes con COMISERSA.

30 de julio de 2008

Por delegación de la Junta de Accionistas: Aprobación de los términos del Contrato de Arrendamiento con COMISERSA, definición del arrendamiento del Casino. Y, conocimiento del Borrador del Reglamento Interno.

Juntas de Accionistas:

21 de abril de 2008

Aprobación de Balances e Informes del año 2007.

7 de julio de 2008

Aprobación de la reforma presupuestaria del presente ejercicio económico; Aprobación de Procedimiento Especial para la contratación de profesional para la remodelación de la planta baja del Hotel Ambato. Resolución sobre el

arrendamiento del Casino del Hotel Ambato. Resolución sobre el arrendamiento del Hotel Ambato. Conocimiento y resolución del Reglamento Interno de la Compañía, se delega al Directorio.

4 de septiembre de 2008.

Adjudicación del Contratista que realizará la remodelación de la planta baja del Hotel Ambato. y Aprobación de los términos del contrato para la remodelación de la planta baja del Hotel Ambato. Aprobación de las reformas presupuestarias del actual ejercicio económico. Resolución de los bienes que se darán de baja.

16 de octubre de 2008

Comisión general (plan operativo 2008, proyecto # 7). Conocimiento y resolución del presupuesto para la construcción del muro adyacente al Hotel Ambato. Conocimiento y resolución de las reformas al presupuesto 2008. Informe de fiscalización de la remodelación de la planta baja del Hotel Ambato.

19 de diciembre de 2008

Informe de Gerencia Plan Operativo 2008. Conocimiento y Resolución del Plan Operativo para el año 2009. Conocimiento y resolución del Presupuesto para el año 2009. Informe de Fiscalización de la remodelación de la planta baja del Hotel Ambato. Nombramiento de Gerente General y fijación de su remuneración.

En resumen, la junta de accionistas, en el año 2008, aprobó los Informes de Comisarios Revisores, Auditoría Externa, Gerencia General del año 2007. Todos los informes de Gerencia presentados en el transcurso del año en número de 3 y las reformas presupuestarias adjuntas en cada expediente de las sesiones. Así como también nombró varias comisiones para los diferentes procesos llevados a cabo en el año, esto es: Comisión para estudiar y analizar el Reglamento Interno, comisión para llevar adelante el concurso de arrendamiento del Hotel para los siguientes 5 años. Comisión especial para calificar las ofertas para la remodelación de la planta baja del Hotel.

Se ha aprobado los presupuestos respectivos para la ejecución de los proyectos incluidos en el Plan Operativo.

Por sugerencia de la junta de accionistas, la administración de la compañía en conjunto con la señora contadora, analizaron el costo beneficio de realizar el trámite de aumento de capital, determinándose que era mejor dejar en reserva Facultativa el residuo de las utilidades del ejercicio económico 2007. El costo de realizar el aumento de capital era aproximadamente de \$ 3.500,00 por cuanto se realizó la consulta a varios abogados. Esto se comunicó oportunamente a los señores accionistas.

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.

c) INFORMACIÓN DE HECHOS EXTRAORDINARIOS DURANTE EL AÑO 2008.

c.1.) Diferencias con COMISERSA en el contrato vigente desde el 1 de agosto del 2003 hasta el 31 de julio de 2008.

En el transcurso de los meses de mayo y junio previos a la terminación del contrato de arrendamiento con la empresa Comidas y Servicios Sociedad Anónima COMISERSA, era necesario liquidar las cuentas pendientes que la arrendataria mantenía con la Hotelera por la equivocada aplicación de la cláusula CANON ARRENDATICIO.

Los valores que eran invertidos en el Hotel para remodelación de las habitaciones, como parte del canon de arrendamiento, fueron fiscalizados por funcionarios del Departamento de obras Públicas del I. Municipio de Ambato, ayudando a determinar los valores invertidos en mano de obra por la arrendataria.

Con estos informes y para viabilizar una solución óptima, se buscó la intermediación de las Dras. Victoria Montero y Cristina Barrera, quienes dieron la razón a la compañía Hotelera y buscaron un camino para que COMISERSA pague los valores adeudados. El valor adeudado era de \$ 21.197,00 netos, los mismos que fueron pagados mediante la reposición de las facturas invertidas en las habitaciones hasta el mes de junio, y la transferencia de propiedad de COMISERSA a la Hotelera, de algunos bienes como cincuenta y ocho televisores, un calentador de agua, una central telefónica, y diez camas. Todo respaldado con las facturas correspondientes. Logrando un ingreso adicional para la compañía no presupuestado, por cuanto los accionistas creían perdido ese valor.

A la fecha que se realizó el inventario por la empresa Levin S.A., ya se encontraban codificados estos bienes, constatando el ingreso a los registros de la compañía.

c.2.) Incendio en las instalaciones

El 24 de septiembre de 2008, se produjo un incendio por un corto circuito en una de las bodegas del Hotel Ambato, en donde se mantenía principalmente papelería y suministros que se utilizan en las habitaciones, menaje como servilletas, manteles, sábanas y cobertores. Por ser responsabilidad de la compañía arrendataria, COMISERSA realizó el trámite con la aseguradora para la reposición de bienes perdidos, que en su mayoría no eran de propiedad de la compañía hotelera. Los bienes de la compañía ya fueron repuestos.

c.3.) c.2.) Transferencia de acciones

Con fecha 29 de septiembre se recibió el trámite de transferencia de acciones de los señores: María Elena Miño vda. de Cuesta, Graciela, José y Patricio Cuesta Holguín a favor de la empresa VENUS S.A. El paquete accionario corresponde al 5,44% del total del capital suscrito y pagado, esto es: \$ 147.848,00. Esta

transferencia de acciones se encuentra debidamente registrada en la Superintendencia de Compañías y en el Servicio de Rentas Internas.

c.4) Cambio de domicilio de la Oficina de la Compañía

Hasta el 31 de diciembre de 2008, estaba vigente el contrato de arrendamiento de la oficina de la compañía ubicada en el Centro Comercial Caracol con el Fideicomiso de la AGD, luego de permanecer 17 años en ese local.

Actualmente las oficinas de la compañía se encuentran en el parqueadero del Hotel Ambato, Guayaquil 0108 y Rocafuerte.

d) SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Los activos de la empresa ha tenido un movimiento positivo de \$ 95.962,61 con respecto al año 2007, es decir un crecimiento de 3,30%.

A continuación se presenta un cuadro donde se visualiza el porcentaje de participación de los rubros agrupados del balance del año 2008.

C.E.M. HOTELERA Y TURISTICA AMBATO
BALANCE DE SITUACION FINAL
Al 31 de diciembre de 2008

RUBRO	VALOR	%	RUBRO	VALOR	%
ACTIVO			PASIVO		
Corriente	146.003,46	4,87	Corto Plazo	30.336,44	1,01
Fijo	2.388.944,95	79,63	Largo Plazo	7.853,03	0,26
Construcciones en curso	149.889,49	5,00	PATRIMONIO		
Otros Activos	315.203,33	10,51	Capital social	2.717.800,00	90,59
			Reservas	161.191,08	5,37
			Resultado	82.860,68	2,76
TOTAL ACTIVO	3.000.041,23	100,00	TOTAL PAS + PAT	3.000.041,23	100,00

El Hotel Ambato en el año 2008, cumple 25 años de funcionamiento, por lo tanto, sus activos depreciables, que fueron revalorizados en el año 2003, también ya cumplieron su vida útil.

En el transcurso del año 2008, se dieron de baja los bienes que se retiraron de servicio, en presencia del Notario Séptimo del Cantón Ambato. Estos bienes en su mayoría correspondían a las remodelaciones en las habitaciones, básicamente alfombras, sanitarios, lavamanos, lámparas. Estos bienes fueron entregados a diferentes instituciones con acta entrega-recepción, que reposan en los archivos de la compañía, y se puso en conocimiento de la junta de accionistas del 4 de septiembre de 2008.

Con motivo de la remodelación de la planta baja del Hotel, en el año 2009, también se retirarán varios bienes, los mismos que se dispondrá como lo sugiera la Junta de accionistas.

Respecto de los ingresos y egresos, se han manejado de acuerdo a los valores presupuestados y con debidas autorizaciones de junta de accionistas y solicitando por lo menos tres proformas para la adjudicación de los proveedores de bienes a ser comprados.

Los ingresos han sido mayores a lo presupuestado originalmente en noviembre de 2007. Este incremento ha sido, básicamente por tres situaciones: 1. Cobro de valores pendientes con COMISERSA, por un valor de \$ 21.197,00. 2. Intereses en pólizas con renovación e incrementos por un valor de \$ 30.453.09. 3. Nuevo canon de arrendamiento con COMISERSA por \$ 12.000,00 mensuales desde el mes de agosto y Arrendamiento directo del Casino por un valor de \$ 3.000,00 mensuales, dando un incremento de \$ 21.470,95.

Respecto a los gastos y egresos por inversiones se han cumplido de acuerdo a lo presupuestado.

Dentro de los egresos realizados por los proyectos incluidos en el Plan Operativo 2008, se contrató con autorización de la junta de accionistas la Ing. Marco Martínez como fiscalizador de la obra, por cuanto no se cuenta con personal técnico dentro de la compañía.

La utilidad del ejercicio 2008, de \$ 82.860,68, es mayor en el 41.69% respecto a la utilidad del año 2007.

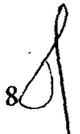
e) PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS.

La utilidad contable del ejercicio económico 2008, de \$ 82.860,68, a la que se le descuenta: \$ 336,60 por la participación del 15% a los empleados (aplicación de la LOSCCA y el Mandato Constitucional N. 2, Art. 6); \$ 29.571,75 por Impuesto a la renta.

Descontando estos valores, la utilidad libre de impuestos es de \$ 52.952,33, se debe calcular el 10% de Reserva Legal por un valor de \$ 5.295,23 quedando un saldo para distribuirse de \$ 47.657,10, valor que sugiero se incremente la Reserva Facultativa de la compañía. Este aumento de la reserva permite mayor liquidez, la misma que será utilizada para financiar los proyectos del Plan Operativo 2009.

f) RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2009

8



- Tomar en consideración los criterios jurídicos emitidos por el asesor externo de la compañía, en lo que respecta a los empleados y mandatarios, tomando en consideración la estructura de capital de la empresa, y en aplicación a los preceptos constitucionales vigentes.
- Comprometer a los señores Comisarios Revisores y Auditor Externo a revisar el Borrador del Reglamento y emitir lo más pronto su pronunciamiento, para elevar a aprobación de la Junta de Accionistas.
- Convalidar las actuaciones de la gerencia general porque han precautelado los intereses de la compañía y de los accionistas.
- Declarar de prioridad la construcción del muro, para dar sostenibilidad al Edificio del hotel.
- Autorizar a la gerencia general firme un nuevo convenio transaccional con la empresa Ambaplay por el lapso de 7 meses, esto es del 1 de mayo hasta el 30 de noviembre, para la administración del casino. Se sugiere un canon de arrendamiento mensual de \$ 3.250,00. Solicitud que se hace por cuanto en este tiempo se ejecutará la estabilización del muro.
- Autorizar a la gerencia general contrate un profesional para que realice un nuevo proyecto en el terreno adyacente al Hotel, en el espacio disponible. La idea es construir una zona húmeda, o spa que solicitan frecuentemente los clientes del Hotel. Este espacio será objeto de otro arrendamiento, lo que puede mejorar los ingresos para la compañía hotelera.

Para finalizar agradezco a 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 Buitrón, secretaria de la compañía; Dra. Marisol Miranda, contadora; Dr. Paúl Ocaña, asesor jurídico; Ing. Marco Martínez, fiscalizador externo; Arq. Fabricio Amancha, diseñador arquitectónico; Ing. Juan Ruíz, Jefe de Fiscalización del I. Municipio de Ambato; Arq. Trajano Sánchez, miembro de la Comisión Técnica; Ing. Paúl Pinto, administrador del Hotel, y todos los empleados del Hotel, quienes me han acompañado en el año 2008.

Con respecto y consideración.

Atentamente,



Dra. Lorena Llerena Cepeda
GERENTE GENERAL.