

## INFORME DE GERENCIA COMISERSA PERIODO ECONOMICO DE 2013

Señores Socios de Comisersa:

Me permito poner a consideración el informe anual de Gerencia por el año de 2013, el cual deja constancia de la gestión efectuada durante el año:

### 1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EN 2013.

El año 2013 los niveles de ocupación fueron aceptables, los ingresos por eventos tuvieron un rendimiento aceptable, el negocio se encuentra en marcha con la diferencia y mantenemos nuestra participación en el mercado hotelero de la ciudad de Ambato.

Debe conocerse que los costos operativos han aumentado, principalmente el costo del arrendamiento, que causo un impacto importante en las provisiones financieras del año, los rendimientos esperados respecto de la inversiones realizadas, no se incrementaron, el rubro de pago arrendamiento sigue siendo muy importante, por lo que se necesitara maximizar los beneficios para obtener una utilidad mayor, todavía hay valores pendientes de pago de la operación del Restaurante de la PUCE, reflejados como valores por Pagar, se espera terminen de cancelarse durante el año 2014,

En lo administrativo hemos avanzado en los controles contables y de registro, la implantación de algunos procesos automatizados están en proceso de implementación, se espera el próximo año concretar y finalizar dichos procesos, considero que siempre existen oportunidades para mejorar nuestros servicios, nuestros sistemas internos, siempre debemos estar enfocados en crecimiento continuo de la compañía;

### 2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL.

Al respecto de estas actividades debo indicar lo siguiente:

a) Se cumplieron con las obligaciones societarias, tales como poner a consideración de la Junta General, los Balances Anuales e Informes, para su posterior declaración del Impuesto a la Renta, así como la presentación en la Intendencia de Compañías;

b) Se ha registrado de conformidad con lo que indican las disposiciones legales pertinentes, las transferencias de acciones, entre accionistas y terceros de la compañía, la historia de estas se encuentran registradas en el libro de participaciones y socios, procediendo a la anulación y emisión de los títulos de acción respectivos, a favor de los accionistas de la empresa.

c) En lo referente a las aprobaciones, autorizaciones y demás disposiciones de la Junta General y Directorio, se ha cumplido con todas las disposiciones y resoluciones de la Junta General y Directorio respecto a la política empresarial y manejo administrativo y económico de la empresa;

d) Se realizó un aumento de capital cumpliendo con las disposiciones legales pertinentes, cumpliendo así con lo ordenado por la Junta General de Socios;

### 3. AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL.

#### 3.1. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

La Gerencia Administrativa es fundamental en el manejo operativo y administrativo de Comisersa S.A., cumple eficientemente y tiene un buen desempeño, los planes de este año se han logrado gracias a una efectiva coordinación de las actividades operativas de manejo del Hotel, la colaboración del personal administrativo y operativo ha sido importante en el desempeño de la empresa;

Los niveles de Gestión Administrativa y atención al cliente considero han sido satisfactorios, pero siempre existe la actitud de mejorar los procesos administrativos, con la finalidad de brindar un excelente servicio a nuestros clientes.

La implantación de sistemas informáticos sigue siendo el asunto pendiente por resolver el próximo año, obtener mejoras en los controles y desempeño financiero de la empresa, así como mejorar los procesos operativos de la empresa.

### 3.2. ASPECTOS LABORALES.

Comisera durante 2013 ha cumplido con todas las disposiciones relativas a la contratación de personal, pago de remuneraciones y aportes sociales, de conformidad con las disposiciones legales del Código del Trabajo, la empresa ha resuelto los litigios laborales pendientes personal que se encontraba obstaculizando el trabajo de la empresa, el reglamento interno fue actualizado y está en proceso de estudio y aprobación el reglamento de seguridad y salud, en este año 2014, se concluirán con estos procesos.

Durante el año 2013 el Ministerio de Relaciones laborales a través de la Inspectoría del Trabajo, nos ha realizado varias inspecciones, en cada una de ellas hemos presentado la documentación requerida, ex empleados en asociación con personas externas interesadas en operar el hotel causaron problemas en el clima laboral de la empresa, todas las causas del año 2013, fueron resueltas.

Los compromisos laborales y patronales, durante el año 2013, se cancelaron dentro de los plazos previstos, las remuneraciones adicionales establecidas por el Código del Trabajo, además fueron canceladas la participación en las utilidades a los trabajadores.

### 3.3. ASPECTOS LEGALES.

Los aspectos legales han sido cumplidos según lo estipulado en las leyes pertinentes, en materia de impuestos y otros aspectos legales de observancia obligatoria, la contabilidad ha sido llevada de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

En el campo tributario debe dejarse constancia de lo siguiente:

La empresa ha presentado sus declaraciones de impuesto en los plazos previstos por la Ley, para los anexos se tuvo la dificultad en la recopilación de los retenciones en la fuente de los clientes, retrasando la presentación de los anexos transaccionales, las continuas reformas tributarias van imponiendo normas a las empresas, las cuales han sido muy difíciles de cumplir sin embargo, ha existido el empeño en cumplir con las disposiciones y exigencias del reglamento de facturación y las leyes y Reglamentos Tributarios y resoluciones del SRI, considero haber cumplido en un alto grado las normas y disposiciones tributarias, la empresa ha atendido todos los requerimientos legales que le han sido planteados, al final del año 2013 no tiene litigios tributarios pendientes de ninguna naturaleza;

Los requerimientos de Información así como las comunicaciones de diferencias fueron atendidos y justificadas, esto implicó corregir información presentada en algunos meses del 2011;

### 4. SITUACION FINANCIERA Y RESULTADOS ANUALES.

Una vez que se han estructurados los Estados Financieros, me permito informar a ustedes respecto de la situación financiera de la empresa:

El año 2013 la compañía ha obtenido utilidades antes de participación de trabajadores e Impuestos por US\$ 70,429.30 esta utilidad esta generada en su mayor parte por la operación del Hotel Conquistador, el costo de los arrendamientos así como los costos no previstos, hicieron que la Utilidad en la operación del Hotel Ambato, sea pequeña, se espera que este año se pueda renegociar la operación del Hotel Ambato, en condiciones mas favorables para la empresa;

### 5. PROPUESTA RESPECTO DEL DESTINO DE LAS UTILIDADES.

Como ustedes habrán apreciado en el análisis de los resultados y la posición financiera, la empresa ha obtenido rentabilidad, por lo que considero que las utilidades deben ser repartidas en su totalidad, esta devolución deberá hacerse luego de haber calculado la Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reserva Legal;

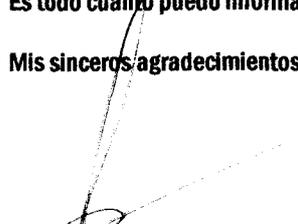
## 6. POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA LOS AÑOS SIGUIENTES.

El crecimiento de nuestra participación de mercado y el crecimiento del índice de ocupación es nuestra principal meta para el año 2014, todos los esfuerzos operativos y administrativos estarán orientados hacia esa meta, para ello me permito sugerir las políticas y estrategias más importantes de acuerdo con mi criterio:

- a) La vigencia del contrato de arrendamiento, que actualmente está en el orden de seis meses renovables, no permite planificar estrategias efectivas para mejorar los ingresos del hotel, durante ya bastante tiempo la Empresa Hotelera no ha realizado inversiones que representen valor agregado para el cliente, por ello para el año 2014 se gestionara la renegociación del contrato de arrendamiento con la empresa hotelera, abordando como una posibilidad la compra del hotel;
- b) La empresa tiene prestigio a nivel nacional y seriedad en el servicio al cliente, además de madurez administrativa, la funcionalidad de las instalaciones y los activos hoteleros son aceptables pero es necesario realizar cambios, por ello planteó continuar el mejoramiento de la decoración y las instalaciones del Hotel para ello se gestionaran recursos de la empresa hotelera para estos fines;
- c) La empresa cuenta con un equipo humano administrativo competente, el año 2014 la administración se encargará de seguir muy de cerca la conclusión el proceso de implantación del sistema informático o su cambio, lo que mejor convenga a nuestros intereses, así como también el mejoramiento de procesos;
- d) Deben incrementarse los ingresos para cubrir los altos costos de arrendamiento, renovaciones y cambios que se hacen, para ello considero pertinente trabajar en un plan comercial mas creativo, que permita la captación de nuevos clientes, y explotar productos y mercados que hasta el momento no se han trabajado;

Es todo cuanto puedo informarles, reitero mis agradecimientos por la confianza que han depositado en mi persona.

Mis sinceros agradecimientos.

  
Andre Obiol Pinto  
COMISERSA S.A.  
Gerente General